

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Sörbyängen Centrum
Org.nr 716411-5789

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
 Bostadsrättsförening Sörbyängen
 Centrum får härmed upprätta
 årsredovisning för räkenskapsåret
 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall främja kollektivt boende och lokalutnyttjande.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Basilikan 1, Mejramvägen 113. Fastigheterna Basilikan 2, Mejramvägen 99-111 samt Kryddan 6, Senapsvägen 69 innehar föreningen med tomträtt i Örebro Kommun. Byggår 1984. Fastigheten Basilikan 1, inrymmer en affärslokal, som hyrs ut.

Fastigheten Basilikan 2, inrymmer kollektivhus med 86 st bostäder, gemensamhetslokaler, skollokaler (bostadsrättslokaler), förskoleklass och fritidshem. På fastigheten finns också Blå huset, som inrymmer förråd och lokal för uthyrning.

Fastigheten Kryddan 6, utgör en servicepunkt Kryddgården med integrerat, förskola och förskoleklass. Hela anläggningen hyrs av Örebro kommun.

Föreningen äger dessutom fyra lägenheter i HSB:s Brf Persiljan som används till förskola Lergöken och hyrs av Örebro kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. och Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
13	32	29	6	6	86

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Varav med laddbox	P-platser	Varav med laddstolpar
10	35	20	38	8

		Bostadsyta	Lokalyta
Basilikan 1	Kryddboden		140 m ²
Basilikan 2	Centrumanläggning	6 018 m ²	4 467 m ²
Kryddan 6	Kryddgården		1 386 m ²
HSB Persiljan	Lergöken		308 m ²

Total bostadsarea	6 018 m ²
Total lokalarea	6 414 m ²
Årets taxeringsvärde	110 049 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 336 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal och Egeryds har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 781 tkr och planerat underhåll för 2 928 tkr.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens aktuella underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 689 097 kr/år för de närmaste 50 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 689 097 kr. Den årliga avsättningen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger avsättningen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (förstudie Kryddgårdsskolan, skyddsrum, mm)	970 358
Relining	1 531 781
Felsökning vatten	79 520
Avgasare	86 398
Huskropp (tak, dörrar, mm)	177 074
Ventilation	7 841
El	52 454
Markytor (staket)	12 658
Garage och p-platser	9 892

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Thornberg	Ordförande, ledamot utsedd av Kollektivhusföreningen	2027
Petter Lindberg	Ledamot utsedd av stämman	2026
Marita Andersson	Ledamot utsedd av stämman	2026
Åsa Svan	Ledamot kommunen	2026
Kalle Granlöf	Ledamot kommunen	2026
Max Larsson	Ledamot kommunen	2026
Ena Hadzismajlovic	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant utsedd av stämman	2027
Suppleant utsedd av Kollektivhusföreningen	2027
Sekreterare, suppleant utsedd av stämman	2026
Suppleant kommunen	2026
Suppleant kommunen	2026
Suppleant kommunen	2026
Suppleant Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Sjöden	Auktoriserad revisor, Azets Revision & Redovisning AB	2026
Ingrid Båve	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Nordström	2026

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Lundell	2026
Lena Canneryd	2026
Ia Ericson	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften och hyrorna med 3 % från och med 2026-01-01. Under året har föreningen påbörjat arbetet med att bygga om Kryddgårdsskolan, byta stadgar och införa gemensamt bredband för alla medlemmar. Föreningen har även slutfört reliningsprojektet och vidtagit åtgärder mot legionella. Sörbyängsskolans lokaler har använts för SFI-verksamhet under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	14 478	13 724	12 519	11 863	11 676
Resultat efter finansiella poster*	3 067	-2 674	-3 839	-1 251	2 105
Soliditet %*	45	44	46	49	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	81	80	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 117	1 052	954	914	902
Energikostnad kr/kvm*	162	149	203	161	139
Sparande kr/kvm*	592	537	519	431	458
Skuldsättning kr/kvm*	2 137	2 229	2 729	2 409	2 589
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 557	2 668	2 789	2 910	3 126
Räntekänslighet %*	2,3	2,5	2,8	3,2	3,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 113 681	3 524 419	21 404 749	-2 673 994
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 673 994	2 673 994
Reservering underhållsfond		1 689 097	-1 689 097	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 927 976	2 927 976	
Årets resultat				3 066 522
Vid årets slut	4 113 681	2 285 540	19 969 634	3 066 522

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	18 730 755
Årets resultat	3 066 522
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 689 097
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 927 976
Summa	23 036 156

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	23 036 156
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 478 276	13 724 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 878	2 454
Summa rörelseintäkter		14 616 154	13 726 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 783 876	-12 638 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 547 684	-1 594 608
Personalkostnader		-150 812	-126 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 292 636	-1 292 636
Summa rörelsekostnader		-10 775 009	-15 652 590
Rörelseresultat		3 841 145	-1 925 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 899	189 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-855 522	-937 319
Summa finansiella poster		-774 623	-748 295
Resultat efter finansiella poster		3 066 522	-2 673 994
Årets resultat		3 066 522	-2 673 994

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	47 628 802	48 739 789
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	1 454 452	1 636 101
Summa materiella anläggningstillgångar		49 083 254	50 375 890
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 8	72 350	72 350
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	92 751	92 751
Summa finansiella anläggningstillgångar		165 101	165 101
Summa anläggningstillgångar		49 248 355	50 540 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	134
Övriga fordringar		1 077	271 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 088 418	877 555
Summa kortfristiga fordringar		1 089 495	1 149 554
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 617 909	8 111 439
Summa kassa och bank		14 617 909	8 111 439
Summa omsättningstillgångar		15 707 404	9 260 993
Summa tillgångar		64 955 759	59 801 984

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 113 681	4 113 681
Fond för yttre underhåll		2 285 540	3 524 419
Summa bundet eget kapital		6 399 221	7 638 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 969 634	21 404 749
Årets resultat		3 066 522	-2 673 994
Summa fritt eget kapital		23 036 156	18 730 755
Summa eget kapital		29 435 377	26 368 855
SKULDER			
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 501 213	1 406 213
Summa avsättningar		1 501 213	1 406 213
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	12 299 744	9 910 627
Summa långfristiga skulder		12 299 744	9 910 627
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 022 441	17 551 610
Leverantörsskulder		1 204 323	1 394 615
Skatteskulder		7 417	15 686
Övriga skulder		2 076 955	1 998 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 408 289	1 155 756
Summa kortfristiga skulder		21 719 425	22 116 290
Summa eget kapital och skulder		64 955 759	59 801 984

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 841 145	-1 925 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 292 636	1 293 536
	5 133 781	-632 163
Erhållen ränta	5 781	189 023
Erlagd ränta	-856 856	-935 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 282 707	-1 379 955
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	135 177	-257 718
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	3 133 639	816 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 551 523	-820 682
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 140 052	-1 242 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 140 052	-1 242 552
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 411 471	-2 063 233
Likvida medel vid årets början	8 111 439	10 174 672
Likvida medel vid årets slut	14 522 909	8 111 439
Kassa och Bank BR	14 617 909	8 111 439

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Under året har en omklassificering för poster mellan nettoomsättning och övriga intäkter gjorts. I årsavgiften ingår värme, VA, digitala tjänster och bostadsrättstillägg.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Byggnader Kryddboden (pizzerian)	Linjär	35
Solcellsanläggning	Linjär	25
Bredbandsanslutning	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Ljudanläggning och hörselslinga	Linjär	15
Energioptimering	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 071 884	4 784 652
Årsavgifter, lokaler	6 723 056	6 342 504
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-297 659	-297 659
Hyror, bostäder	-805	-1 559
Hyror, lokaler	2 699 700	2 650 153
Hyror, garage	188 113	176 292
Hyror, p-platser	70 374	65 709
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-16 493
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-654	-1 957
Elavgifter	7 950	7 354
Övriga ersättningar	16 320	15 453
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-13
Summa nettoomsättning	14 478 276	13 724 437

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (ersättning PEAB)	30 409	2 454
Försäkringsersättningar	107 469	0
Summa övriga rörelseintäkter	137 878	2 454

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-2 927 976	-8 000 728
Reparationer	-780 895	-779 911
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 754	-163 540
Tomträttsavgäld	-616 910	-616 910
Försäkringspremier	-289 239	-213 099
Kabel- och digital-TV	-135 879	-139 935
Återbäring från Riksbyggen	1 400	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 978	-20 629
Serviceavtal	-6 025	0
Sotning	-17 602	-15 641
Obligatoriska besiktningar	-67 805	-38 171
Bevakningskostnader	-7 823	-585
Snö- och halkbekämpning	-190 559	-240 105
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 545
Förbrukningsinventarier	-617	-4 797
Vatten	-240 910	-182 737
Fastighetsel	-475 819	-473 698
Uppvärmning	-1 279 915	-1 181 415
Sophantering och återvinning	-151 383	-155 082
Förvaltningsarvode drift (trädgårdsskötsel utöver avtal och hyra av mattor)	-392 187	-406 489
Summa driftskostnader	-7 783 876	-12 638 519

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	-25 000	-36 000
Förvaltningsarvode teknisk förvaltning	-741 997	-712 393
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	-413 387	-405 119
Lokalkostnader	-261 560	-253 940
Arvode, yrkesrevisorer	-26 966	-24 098
Övriga förvaltningskostnader	-52 969	-39 200
Kreditupplysningar	-54	-70
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 649	-13 821
Kontorsmateriel	0	-21 582
Telefon och porto	0	-23
Medlems- och föreningsavgifter	-9 256	-15 448
Bankkostnader	-3 847	-5 189
Övriga externa kostnader (förstudie Kryddgårdsskolan, mm)	0	-67 726
Summa övriga externa kostnader	-1 547 684	-1 594 608

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 568 886	84 568 886
Mark	1 768 155	1 768 155
Anslutningsavgifter	443 281	443 281
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 780 322	86 780 322
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 597 253	-36 486 266
Anslutningsavgifter	-443 280	-443 281
	-38 040 533	-36 929 547
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 110 987	-1 110 987
	-1 110 987	-1 110 987
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 151 520	-38 040 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 628 802	48 739 789
Varav		
Byggnader	45 860 647	46 971 634
Mark	1 768 155	1 768 155
Anslutningsavgifter	0	0
Totalt taxeringsvärde	110 049 000	105 336 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 244 000</i>	<i>69 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 805 000</i>	<i>35 738 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	90 450	90 450
Installationer	2 717 733	2 717 733
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 808 183	2 808 183
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-90 450	-90 450
Installationer	-1 081 633	-899 983
	-1 172 083	-990 433
Årets avskrivningar		
Installationer	-181 650	-181 650
	-181 650	-181 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	1 353 733	1 172 083
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 454 450	1 636 101

Not 8 Andelar i intresseförening

	2025-12-31	2024-12-31
50 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	25 000	25 000
HSB 1 andel	50	50
Örebrovind nr 1, 11 andelar á 4 300 kr	47 300	47 300
Summa andelar i intresseförening	72 350	72 350

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
4 bostadsrätter i HSB Brf Persiljan	92 751	92 751
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	92 751	92 751

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 322 185	27 462 237
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 140 052	-1 140 052
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 882 389	-16 411 558
Långfristig skuld vid årets slut	12 299 744	9 910 627

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
HANDELSBANKEN	3,15 %	2026-03-30	4 259 056	40 000	4 219 056
STADSHYPOTEK	2,55 %	2026-01-30	807 730	192 000	615 730
STADSHYPOTEK	2,50 %	2026-03-01	3 998 141	44 796	3 953 345
STADSHYPOTEK	2,50 %	2026-03-03	508 426	415 600	92 826
STADSHYPOTEK	3,87 %	2026-09-01	4 889 844	98 008	4 791 836
STADSHYPOTEK	1,84 %	2027-03-30	730 345	22 300	708 045
STADSHYPOTEK	1,84 %	2027-03-30	2 905 158	32 552	2 872 606
STADSHYPOTEK	2,94 %	2028-07-30	1 688 140	150 000	1 538 140
STADSHYPOTEK	2,92 %	2029-03-01	3 677 256	100 000	3 577 256
STADSHYPOTEK	3,08 %	2029-12-01	3 998 141	44 796	3 953 345
Summa			27 462 237	1 140 052	26 322 185

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller omsätta 14 022 441 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	71 267 000	71 267 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Årsredovisningen har signerats digitalt

Lars Thornberg

Åsa Svan

Marita Andersson,

Petter Lindberg,

Max Larsson,

Ena Hadzismajlovic,

Kalle Granlöf,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Azets Revision & Redovisning AB

Fredrik Sjödén
Auktoriserad revisor

Ingrid Båve
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576678321

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-04-28 14:57:45 CEST (+0200) av Ena
Hadzismajlovic (EH1)
Färdigställt 2026-04-30 12:55:26 CEST (+0200)

Initierare

Ena Hadzismajlovic (EH1)
Riksbyggen
ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerare

Lars Thornberg (LT)
lars.thornberg@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Magnus Thornberg"
Signerade 2026-04-28 17:38:16 CEST (+0200)

Petter Lindberg (PL)
petter.lindberg84@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Petter Finn Lindberg"
Signerade 2026-04-29 07:56:57 CEST (+0200)

Marita Andersson (MA)
b.marita.a.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARITA ANDERSSON"
Signerade 2026-04-28 15:11:41 CEST (+0200)

Åsa Svahn (ÅS)
asa.svahn@orebro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
ELISABETH SVAN"
Signerade 2026-04-29 20:39:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576678321

Kalle Granlöv (KG)
kalle.granlof@orebro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kalle Christian Granlöv"
Signerade 2026-04-28 15:07:30 CEST (+0200)

Max Larsson (ML)
max.larsson@orebro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Zorro Larsson"
Signerade 2026-04-28 15:28:56 CEST (+0200)

Ena Hadzismajlovic (EH2)
ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ena Hadzismajlovic"
Signerade 2026-04-28 14:59:33 CEST (+0200)

Fredrik Sjöden (FS)
Azets Revision & Redovisning AB
fredrik.eklu.sjoden@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK EKLU SJÖDÉN"
Signerade 2026-04-30 12:55:26 CEST (+0200)

Ingrid Båve (IB)
ingrid.bave@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID BÅVE"
Signerade 2026-04-30 11:22:44 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576678321

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sörbyängen centrum, org.nr 716411-5789.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sörbyängen centrum för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-06 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sörbyängen centrum för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Eklu Sjödén
Auktoriserad revisor

Ingrid Båve
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

INGRID BÅVE

Undertecknare 2

Serienummer: f120886b30e276[...]95b1f0ec002ed

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-30 09:19:00 UTC



FREDRIK EKLUND SJÖDÉN

Undertecknare 2

Serienummer: f9587ed4cac372[...]b990e5b2c95f7

IP: 213.100.xxx.xxx

2026-04-30 10:56:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sörbyängen Centrum

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sörbyängen Centrum i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se