Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trakteraren
Org nr: 733600-1180

2025-07-01 – 2026-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Dokument-ID 09222115557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trakteraren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2025-07-01 *till* 2026-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-31. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Under verksamhetsåret har föreningen gått över från K2 till K3 regler vilket påverkar föreningens anläggningar och avskrivningar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Trakteraren 20 i Västerviks kommun. På fastigheten finns en byggnad med 51 lägenheter och 1 bostadsrättslokal. Byggnaden är uppförd 1966. Fastighetens adress är Strömsgatan 16-22 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 49 505 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Bostadsrättslokal	Lokaler/förråd	Garage	P-platser
3	25	9	12	2	51	1	9	48	4 (varav 3 gäst)

Total bostadsarea bostadsrätt	4 112 m²
Total lokalarea bostadsrätt	415 m²
Total lokalarea hyresrätt	119 m²
Total garagearea hyresrätt	1 415 m²
Total intäktsyta	6 061 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Västervik med omnejd. 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.

Dokument-ID 092221155575898148 35 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel
Telia	Tv, telefoni och bredband
Decksa	Hisservice
Kyl-Bergman	Serviceavtal

Teknisk status

Årets reparationer, underhåll och investeringar: 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 202 tkr och planerat underhåll för 221 tkr (renovering tvättstuga 189 tkr och byte belysning källare och garage 32 tkr). Hissbyte har påbörjats och kommer att färdigställas under nästa verksamhetsår. Total kostnad är 3 590 tkr varav 283 tkr är bokat som pågående arbete under innevarande år. Finansiering sker delvis med egna medel och med nyupplåning.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Föreningens underhållsplan uppdateras varje år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 202 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Enligt underhållsplanen uppgår det rekommenderade sparandet för komponenter till 847 tkr för verksamhetsåret. Då föreningen precis gått över till de nya K3 reglerna har det räknats med gradvisa höjningar upp till det rekommenderade sparandet de kommande fyra verksamhetsåren.

För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till ca 10 miljoner kr och kostnaden för ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av till ca 44 miljoner kr.
Större planerade åtgärder inom de närmaste fem åren är målning plåttak, byte låssystem, byte termostatventiler och renovering trapphus.

Väsentliga utförda underhåll och investeringar de senaste fem åren

Beskrivning	År
Brandskyddshöjande åtgärder i trapphus och källare	2024
Byte fjärrvärmecentral	2023

Dokument-ID 09222115557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Efter senaste stämman 2025-12-11 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irene Svennberg	Ordförande	2026
Lars-Åke Larsson	Sekreterare	2027
Eva Jansson	Vice ordförande	2027
Nils Nilsson	Ledamot	2026
Annika Broberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Eriksson	Suppleant	2026
Gert Johansson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andreasson (BoRevision)	Extern revisor	2026
Sven-Åke Palmhoff	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson (BoRevison)	2026
Ulla Kling	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Åkerman (sammankallande)	2026
Bo Söderström	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret gått över från K2 till K3 regler vilket påverkar föreningens anläggningar och avskrivningar. Ett nytt lagkrav har kommit där alla bostadsrättsföreningar måste byta från K2 till K3 regler senast nästa verksamhetsår. Vid övergången har föreningen tillämpat lättnadsreglerna att inte räkna om jämförelsetalen rörande föregående räkenskapsår. Det gör att de inte är fullt jämförbara. Omräkningen av balansräkningen per 250701 har inte resulterat i några justeringar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.
Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2025-07-01 då den höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-07-01.
Årsavgiften uppgår härefter i genomsnitt till 701 kr/m²/år inklusive värme och vatten.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Dokument-ID 092221155575898148335 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	3 411	3 273	3 093	2 788	2 732
Resultat efter finansiella poster	357	98	−56	102	−282
Soliditet %	47	44	43	43	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	89	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	692	663	625	564	554
Energikostnad kr/kvm	169	168	163	166	125
Sparande kr/kvm	123	103	114	68	58
Skuldsättning kr/kvm	719	763	818	862	906
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	963	1 022	1 095	1 154	1 213
Räntekänslighet %	1,4	1,5	1,8	2,0	2,2

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, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband) 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, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I elkostnaden ingår även de boendes el som debiteras till de boende som elavgifter.

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 intäktsytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Dokument-ID 09222115557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

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, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband) 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	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	676 970	3 566 175	−16 058	97 694
Disposition enl. årsstämmobeslut			97 694	−97 694
Reservering underhållsfond		202 000	−202 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−221 097	221 097	
Årets resultat				356 687
Vid årets slut	**676 970**	**3 547 078**	**100 733**	**356 687**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	81 637
Årets resultat	356 687
Årets fondreservering	−202 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	221 097
Summa	**457 421**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**457 421**

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

Dokument-ID 0322211535757589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 411 009	3 273 338
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 868	120
Summa		**3 412 877**	**3 273 458**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 958 635	−2 042 950
Övriga externa kostnader	Not 5	−708 569	−640 900
Personalkostnader	Not 6	−130 034	−128 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−164 832	−269 475
Summa rörelsekostnader		**−2 962 070**	**−3 081 654**
Rörelseresultat		**450 807**	**191 804**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 531	64 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		−125 651	−158 982
Summa finansiella poster		**−94 120**	**−94 109**
Resultat efter finansiella poster		**356 687**	**97 694**
Årets resultat		**356 687**	**97 694**

Dokument-ID 092221153575898148 35 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 17	6 503 470	6 598 591
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	69 711
Pågående ny- och ombyggnation	Not 10	283 126	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 786 596**	**6 668 302**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 11	77 000	77 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**77 000**	**77 000**
Summa anläggningstillgångar		**6 863 596**	**6 745 302**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	80
Övriga fordringar	Not 12	402 550	2 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	216 654	215 338
Summa kortfristiga fordringar		**619 264**	**218 159**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 512 616	2 842 886
Summa kassa och bank		**2 512 616**	**2 842 886**
Summa omsättningstillgångar		**3 131 880**	**3 061 045**
Summa tillgångar		**9 995 476**	**9 806 347**

Dokument-ID 0522211555757589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		676 970	676 970
Fond för yttre underhåll		3 547 078	3 566 175
Summa bundet eget kapital		**4 224 048**	**4 243 145**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		100 734	−16 058
Årets resultat		356 687	97 694
Summa fritt eget kapital		**457 421**	**81 637**
Summa eget kapital		**4 681 468**	**4 324 781**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15, 17	4 359 644	4 625 644
Leverantörsskulder		472 186	176 161
Skatteskulder		10 071	8 706
Övriga skulder		4 796	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	467 310	671 055
Summa kortfristiga skulder		**5 314 008**	**5 481 566**
Summa eget kapital och skulder		**9 995 476**	**9 806 347**

Dokument-ID 0522211335757589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	450 807	191 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 832	269 475
	615 639	**461 279**
Erhållen ränta	38 968	67 609
Erlagd ränta	−125 651	−189 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**528 955**	**339 064**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−408 541	−2 965
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	98 442	246 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**218 857**	**582 767**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−1 152 975
Investeringar i pågående byggnation	−283 126	62 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−283 126**	**−1 090 531**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−266 000	−332 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−266 000**	**−332 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−330 269	−840 264
Likvida medel vid årets början	2 842 886	3 683 149
Likvida medel vid årets slut	2 512 616	2 842 886

Dokument-ID 09222115557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Under verksamhetsåret har föreningen gått över från K2 till K3 regler. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	100
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
El stammar	Linjär	60
Balkong	Linjär	50
Ventilation	Linjär	35
Hiss	Linjär	30
Entrepartier	Linjär	66

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan.
Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Dokument ID 09222115557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 799 696	2 666 424
Årsavgifter, lokaler	90 420	86 124
Hyror, lokaler	30 212	29 458
Hyror, garage	197 750	197 400
Hyror, p-platser	4 200	4 200
Hyror, övriga	2 400	1 900
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−840	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−700	0
Elavgifter	133 057	138 516
Tv, telefoni och bredband	111 696	111 696
Övriga ersättningar	43 118	37 620
Summa nettoomsättning	**3 411 009**	**3 273 338**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 868	120
Summa övriga rörelseintäkter	**1 868**	**120**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	−221 097	−257 174
Reparationer	−202 116	−255 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−104 034	−100 974
Försäkringspremier	−55 657	−53 785
Tv, telefoni och bredband	−116 094	−115 683
Återbäring från Riksbyggen	2 800	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	−3 992	−2 691
Serviceavtal	−13 473	−10 804
Obligatoriska besiktningar	−13 296	−18 171
Snö- och halkbekämpning	−45 292	−19 959
Statuskontroll	0	−79 527
Förbrukningsinventarier	−37 996	−20 823
Vatten	−178 701	−172 612
Fastighetsel	−226 897	−218 541
Uppvärmning	−618 238	−627 298
Sophantering och återvinning	−124 553	−91 525
Summa driftskostnader	**−1 958 635**	**−2 042 950**

Dokument-ID 09222115557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode	−568 286	−539 627
IT-kostnader	−1 998	0
Arvode, yrkesrevisorer	−21 000	−18 250
Övriga försäljningskostnader	−1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	−78 300	−64 163
Kreditupplysningar	−750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−19 774	−9 816
Telefon	−713	−739
Medlemsavgift Intresseföreningen	−4 590	−4 590
Bankkostnader	−3 550	−3 716
Övriga externa kostnader	−8 550	0
Summa övriga externa kostnader	**−708 569**	**−640 900**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−59 200	−58 800
Sammanträdesarvoden	−51 849	−48 922
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−7 088	−6 996
Sociala kostnader	−11 897	−13 611
Summa personalkostnader	**−130 034**	**−128 329**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−164 832	−28 911
Avskrivningar Tillkommande utgifter	0	−218 213
Avskrivning Installationer	0	−22 352
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−164 832**	**−269 475**

Dokument-ID 09222115357589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 095 600	5 095 600
Mark	901 800	901 800
Tillkommande utgifter	11 130 355	9 977 380
	17 127 755	**15 974 780**
Årets anskaffningar		
Byggnader omklassificering från tillkommande utgifter	11 130 355	0
Byggnader frånluftsfläkt garage omklassificering från installation	139 422	
Tillkommande utgifter	0	1 152 975
	11 269 777	**1 152 975**
Utrangeringar		
Tillkommande utgifter omklassificering till byggnader	−11 130 355	0
	−11 130 355	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 267 177**	**17 127 755**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 979 811	−3 881 189
Tillkommande utgifter	−6 619 064	−6 400 851
	−10 598 875	**−10 282 040**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−164 832	−28 911
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−218 213
	−164 832	**−247 124**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 763 707**	**−10 529 164**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 503 470**	**6 598 590**
Varav		
Byggnader	5 601 670	1 185 499
Mark	901 800	901 800
Tillkommande utgifter	0	4 511 291

Dokument-ID 0922211555758981483S Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Installationer	293 230	293 230
	293 230	**293 230**
Utrangeringar		
Installationer frånluftsfläkt garage omklassificering till byggnad	−139 422	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	**−139 422**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**153 808**	**293 230**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−223 519	−201 167
	−223 519	**−201 167**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering installationer - gjord avskrivning	69 711	0
	69 711	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer	0	−22 352
	0	**−22 352**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−153 808**	**−223 519**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**69 711**

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation

	2026-06-30	2025-06-30
Årets pågående ombyggnation		
Hissbyte	283 126	0
Vid årets slut	**283 126**	**0**

Not 11 Långfristiga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
154 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	77 000	77 000
Summa långfristiga fordringar	**77 000**	**77 000**

Not 12 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	190	174
Momsfordringar	2 360	2 567
Uttag SBAB 260630 insatt på transaktionskonto Swedbank 260701	400 000	0
Summa övriga fordringar	**402 550**	**2 741**

Dokument-ID 09222115557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 903	22 340
Förutbetalda försäkringspremier	28 238	27 419
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 513	137 588
Förutbetald tv, telefoni och bredband	27 999	27 992
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**216 654**	**215 338**

Not 14 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Bankmedel SBAB	2 006 470	2 367 557
Transaktionskonto Swedbank	506 146	475 328
Summa kassa och bank	**2 512 616**	**2 842 886**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 359 644	4 625 644
Nästa års villkorsändringar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−4 359 644	−4 625 644
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB*	2,78%	2027-04-30	4 625 644	266 000	4 359 644
Summa			**4 625 644**	**266 000**	**4 359 644**

* Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra lånet som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Dokument-ID 09222115557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	20 000	20 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 597	0
Upplupna elkostnader	17 934	15 640
Upplupna vattenavgifter	14 119	14 844
Upplupna värmekostnader	18 075	18 175
Upplupna kostnader för renhållning	27 795	7 901
Upplupna revisionsarvoden	16 250	16 250
Upplupna styrelsearvoden	63 936	63 504
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	243 988
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 605	270 753
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**467 310**	**671 055**

Not 17 Ställda säkerheter	**2026-06-30**	**2025-06-30**
Fastighetsinteckningar	11 514 000	11 514 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 0522211555757589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-21

Årsredovisningen är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala signatur

Irene Svennberg

Lars-Åke Larsson

Eva Jansson

Nils Nilsson

Annika Broberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Jesper Andreasson
Extern revisor
BoRevision

Sven-Åke Palmhoff
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221153557589814835 Signerat IS, LL, EJ, NN, AB, JA, SP

Verifikat

Dokument-ID 09222115557589814835

Dokument

Årsredovisning 250701-260630
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-09-21 19:40:43 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)
Färdigställt 2026-09-25 08:18:37 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)
Riksbyggen
camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Irene Svennberg (IS)
irene.svennberg@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iris Irene Henrietta Svennberg"
Signerade 2026-09-23 10:02:37 CEST (+0200)

Lars-Åke Larsson (LL)
larssonsgatan@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ÅKE LARSSON"
Signerade 2026-09-22 14:37:08 CEST (+0200)

Eva Jansson (EJ)
evajansson@email.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA JANSSON"
Signerade 2026-09-21 20:24:41 CEST (+0200)

Nils Nilsson (NN)
nisseimelgang@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS NILSSON"
Signerade 2026-09-22 09:08:21 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557589814835

Annika Broberg (AB)
annika.broberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Eva Margareta Broberg"
Signerade 2026-09-22 09:15:38 CEST (+0200)

Jesper Andreasson (JA)
jesper.andreasson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER ANDREASSON"
Signerade 2026-09-25 08:18:37 CEST (+0200)

Sven-Åke Palmhoff (SP)
sven-ake.palmhoff@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN-ÅKE PALMHOFF"
Signerade 2026-09-23 13:56:14 CEST (+0200)

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 Trakteraren, org.nr. 733600-1180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trakteraren för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 30 juni 2026 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trakteraren för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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, medelsförvaltningen 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Sven-Åke Palmhoff
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557589814648

Dokument

Trakteraren Revisionsberättelse 260630
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-09-21 19:32:05 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)
Färdigställt 2026-09-25 08:16:33 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)
Riksbyggen
camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Jesper Andreasson (JA)
jesper.andreasson@borevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER ANDREASSON"
Signerade 2026-09-25 08:16:33 CEST (+0200)

Sven-Åke Palmhoff (SP)
sven-ake.palmhoff@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN-ÅKE PALMHOFF"
Signerade 2026-09-22 11:59:51 CEST (+0200)

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trakteraren

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trakteraren 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

Riksbyggen
Rum för hela livet