

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Höganäshus Nr 1
Org nr: 743000-0211

2025-01-01 – 2025-12-31





§ 59 DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

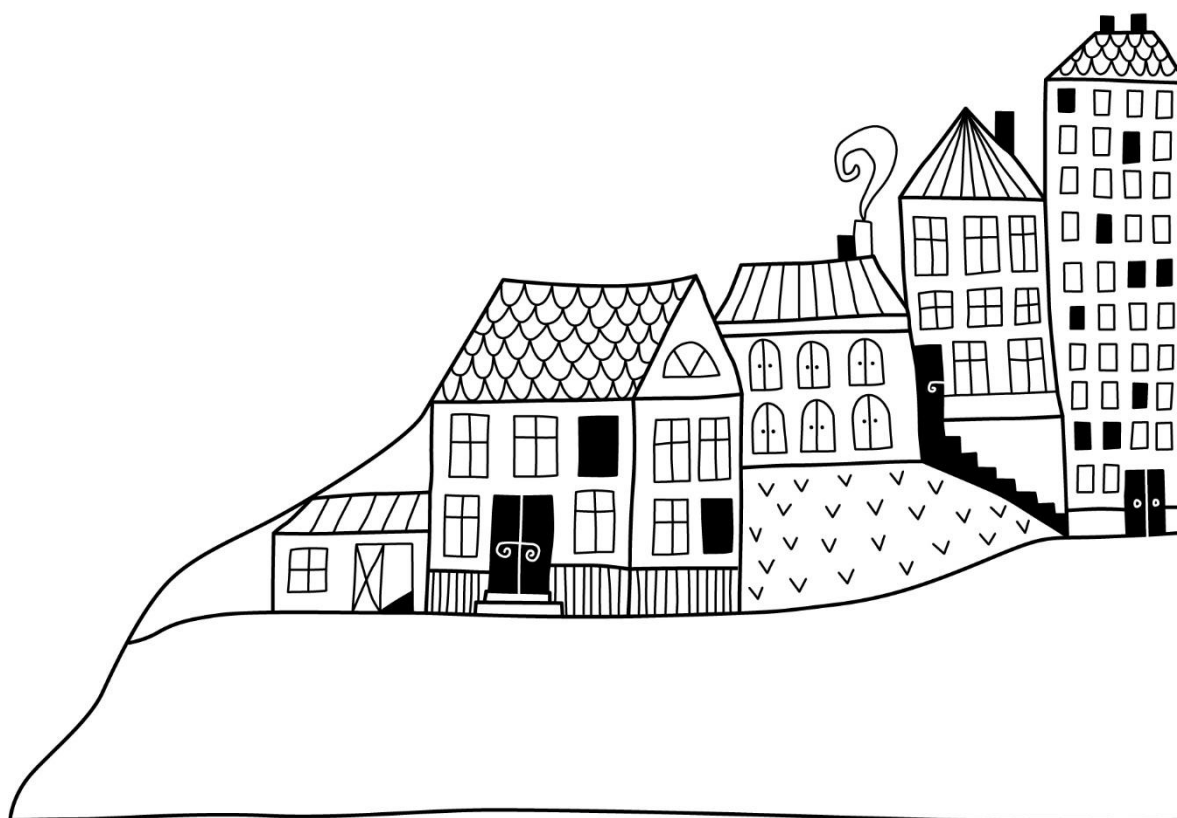
| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Höganäshus Nr1 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-07-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-11.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat 420 841 kr

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 49%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 828 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salvator 11 i Höganäs Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951 (värdeår 1957). Fastighetens adress är Borgmästaregatan 2-6 samt Kyrkogatan 1.

Fastigheten är försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 6 |
| 2 rum och kök | 14 |
| 3 rum och kök | 13 |
| 4 rum och kök | 3 |



| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 1 893 m ² |
| Total bostadsarea | 2 576 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 30 400 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 24 000 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|--------------------------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetservice/Trappstädning | Riksbyggen |
| Elleverans | Höganäs Energi |
| Kabel-TV | Tele2 AB |
| Uppvärmning | Höganäs Energi |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: 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 28 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

För de närmsta 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 872 tkr. Underhållsplanen uppdaterades under 2023. Den motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 366 tkr.

Reversering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 366 tkr. Den årliga reverseringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|-----------------------------------|------|--------------------------|
| Nya säkerhetsdörrar | 2011 | Till samtliga lägenheter |
| Tvättstuga | 2013 | Ny avfuktare |
| Tvättstuga | 2018 | Ny tvättmaskin |
| Målningsarbete | 2018 | |
| Ny grind | 2018 | |
| Torktumlare | 2019 | |
| Låssystem | 2020 | kodlås och passerbricka |
| Tvättmaskin | 2021 | |
| Renovering av värmesystemet & VVC | 2021 | |
| Byte av VVC ventiler | 2022 | |
| Huskropp utvändigt | 2022 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|------------------|--------|
| Åtgärder vid OVK | 67 626 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Carina Hugosson | Ordförande | 2026 |
| Leif Lindahl | Ledamot | 2027 |
| Kristina Ljungberg | Vice ordförande | 2026 |
| Lars Aghammar | Ledamot | 2027 |
| Ulrika Skyvell | Ledamot | 2027 |

Styrelsesuppleanter

| Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|-------------------------------|
| Annika Johansson | Suppleant 2026 |
| Hans-Åke Zetterström | Suppleant 2026 |
| Karin Lindkvist | Suppleant 2026 |

Valberedning

Anette Arnell Johansson
Cecilia Tersby

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|--------------------------|----------------------|
| Ben Mahajerzadeh-Heidari | Auktoriserad revisor |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens nya stadgar registrerades hos bolagsverket den 11/1-2025.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höj årsavgift med 5% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.

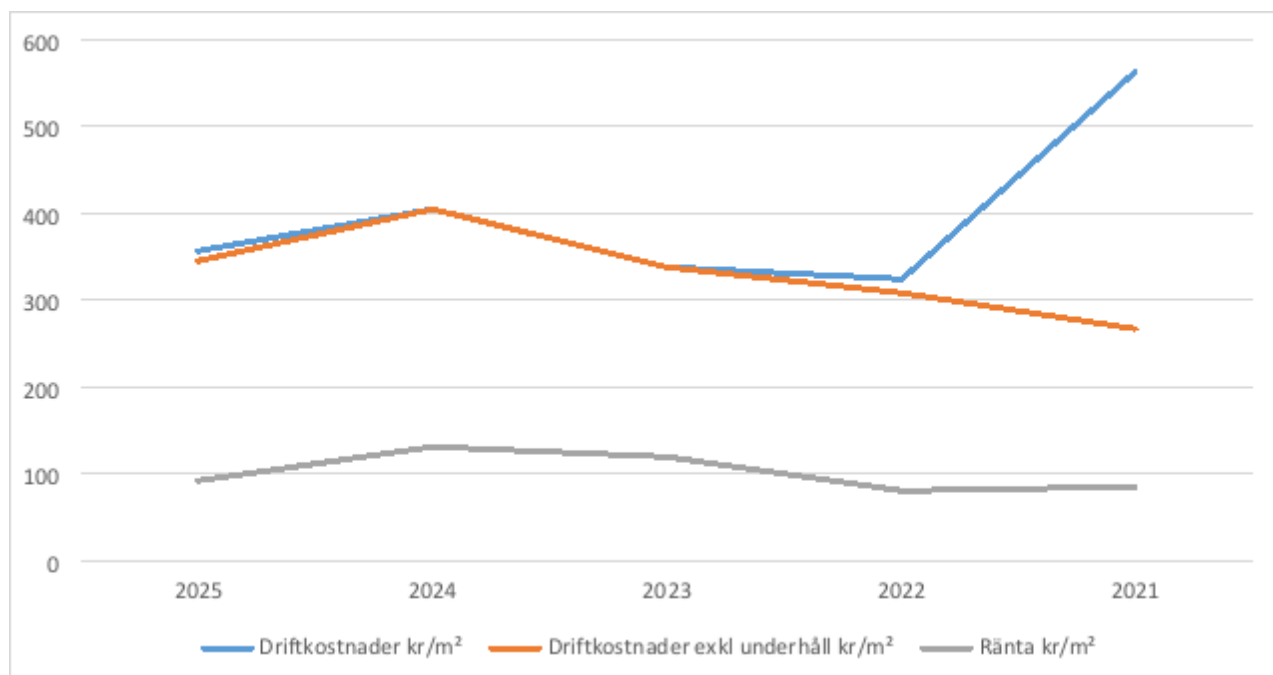


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 2 186 | 2 028 | 1 932 | 1 846 | 1 770 |
| Resultat efter finansiella poster* | 421 | 110 | 254 | 189 | -415 |
| Resultat exkl avskrivningar | 828 | 517 | 661 | 604 | 0 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 462 | 119 | 263 | 206 | -398 |
| Balansomslutning | 20 224 | 19 900 | 20 470 | 20 426 | 20 554 |
| Årets kassaflöde | 734 | -225 | 446 | 328 | -96 |
| Soliditet %* | 54 | 52 | 51 | 50 | 49 |
| Likviditet % | 49 | 53 | 51 | 47 | 428 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99 | 99 | 98 | 99 | 99 |
| Avgifts- hyresbortfall % | 0,3 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | - |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 939 | 780 | 828 | 788 | 755 |
| Driftkostnader kr/kvm | 356 | 405 | 337 | 323 | 562 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 327 | 405 | 337 | 306 | 265 |
| Energikostnad kr/kvm* | 192 | 159 | 169 | 160 | 130 |
| Underhållsfond kr/kvm | 1058 | 929 | 757 | 585 | 430 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 158 | 172 | 172 | 172 | 172 |
| Sparande kr/kvm* | 387 | 201 | 286 | 278 | 297 |
| Ränta kr/kvm | 92 | 131 | 119 | 79 | 84 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 3 865 | 3 525 | 3 787 | 4 319 | 4 420 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 3 865 | 3 525 | 3 787 | 4 319 | 4 420 |
| Räntekänslighet %* | 4,1 | 4,5 | 5,1 | 5,5 | 5,9 |

* 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 | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 41 782 | 7 970 756 | 0 | 2 149 472 | 257 072 | 110 058 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 110 058 | -110 058 |
| Reservering underhållsfond | | | | 366 000 | -366 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -67 626 | 67 626 | |
| Årets resultat | | | | | | 420 841 |
| Vid årets slut | 41 782 | 7 970 756 | 0 | 2 447 846 | 68 759 | 420 841 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 367 130 |
| Årets resultat | 420 841 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -366 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 67 626 |
| Summa | 489 597 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **489 597**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 185 515 | 2 027 838 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 180 | 679 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 185 695 | 2 028 517 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -823 686 | -936 335 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -187 727 | -188 146 |
| Personalkostnader | Not 6 | -175 433 | -166 149 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -406 927 | -406 927 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 593 773 | -1 697 556 |
| Rörelseresultat | | 591 923 | 330 960 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 42 625 | 80 630 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -213 706 | -301 532 |
| Summa finansiella poster | | -171 081 | -220 902 |
| Resultat efter finansiella poster | | 420 841 | 110 058 |
| Årets resultat | | 420 841 | 110 058 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 16 400 905 | 16 807 832 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 400 905 | 16 807 832 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 400 905 | 16 807 832 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 12 | 69 035 | 70 324 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 124 555 | 126 320 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 193 590 | 196 644 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 3 629 523 | 2 895 860 |
| Summa kassa och bank | | 3 629 523 | 2 895 860 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 823 114 | 3 092 504 |
| Summa tillgångar | | 20 224 019 | 19 900 336 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 012 538 | 8 012 538 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 447 846 | 2 149 472 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 460 384 | 10 162 010 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 68 759 | 257 072 |
| Årets resultat | | 420 841 | 110 058 |
| Summa fritt eget kapital | | 489 597 | 367 130 |
| Summa eget kapital | | 10 949 981 | 10 529 140 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 1 500 000 | 3 585 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 500 000 | 3 585 750 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 7 438 910 | 5 494 160 |
| Leverantörsskulder | Not 16 | 51 680 | 76 952 |
| Skatteskulder | Not 17 | 4 391 | 5 612 |
| Övriga skulder | Not 18 | 8 796 | 7 506 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 270 261 | 201 216 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 774 038 | 5 785 446 |
| Summa eget kapital och skulder | | 20 224 019 | 19 900 336 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 591 923 | 330 960 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 406 927 | 406 927 |
| | 998 849 | 737 887 |
| Erhållen ränta | 825 | 80 630 |
| Erlagd ränta | -216 153 | -305 175 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 783 521 | 513 342 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 44 853 | -62 629 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 46 289 | -347 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 874 663 | 450 365 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -141 000 | -675 750 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -141 000 | -675 750 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 733 663 | -225 385 |
| Likvida medel vid årets början | 2 895 860 | 3 121 245 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 629 523 | 2 895 860 |



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 50 |
| Stamreovering/fönsterbyte | Linjär | 50 |
| Säkerhetsdörrar | Linjär | 20 |
| Avfuktare/tvättstuga | Linjär | 10 |

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 | 2 170 920 | 2 010 060 |
| Hyror, lokaler | 18 000 | 18 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -6 000 | -6 000 |
| Övriga ersättningar | 2 597 | 5 778 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 2 185 515 | 2 027 838 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 180 | 679 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 180 | 679 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -67 626 | 0 |
| Reparationer | -28 381 | -246 745 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -62 064 | -58 680 |
| Försäkringspremier | -56 973 | -50 924 |
| Kabel- och digital-TV | -75 512 | -75 469 |
| Förbrukningsinventarier | -7 062 | -6 978 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | -406 |
| Vatten | -64 859 | -56 765 |
| Fastighetsel | -30 538 | -30 640 |
| Uppvärmning | -348 049 | -322 394 |
| Sophantering och återvinning | -32 811 | -34 623 |
| Förvaltningsarvode drift | -49 811 | -52 713 |
| Summa driftskostnader | -823 686 | -936 335 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -145 368 | -139 950 |
| Resekostnader | 0 | -175 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 875 | -18 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -12 764 | -12 691 |
| Kreditupplysningar | -804 | -732 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 058 | -7 839 |
| Representation | -2 617 | -2 152 |
| Kontorsmateriel | -3 600 | -3 647 |
| Bankkostnader | -2 641 | -2 711 |
| Summa övriga externa kostnader | -187 727 | -188 146 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Lön till kollektivanställda | -71 280 | -61 152 |
| Styrelsearvoden | -70 000 | -70 000 |
| Pensionskostnader | 0 | -2 610 |
| Sociala kostnader | -34 153 | -32 387 |
| Summa personalkostnader | -175 433 | -166 149 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -102 438 | -102 438 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -304 489 | -304 489 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -406 927 | -406 927 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 41 800 | 79 183 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 50 | 43 |
| Övriga ränteintäkter | 775 | 1 404 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 42 625 | 80 630 |



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -211 904 | -303 334 |
| Övriga finansiella kostnader | -1 802 | 1 802 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -213 706 | -301 532 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 8 431 895 | 8 431 895 |
| Mark | 603 965 | 603 965 |
| Stam och badrumsrenovering | 14 395 795 | 14 395 795 |
| Säkerhetsdörrar | 331 463 | 331 463 |
| | 23 763 118 | 23 763 118 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 23 763 118 | 23 763 118 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -2 076 449 | -1 974 012 |
| Stam och badrumsrenovering | -4 646 810 | -4 358 894 |
| Säkerhetsdörrar | -232 024 | -215 451 |
| | -6 955 283 | -6 548 357 |

Årets avskrivningar

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -102 437 | -102 437 |
| Årets avskrivning stam och badrumsrenovering | -287 916 | -287 916 |
| Årets avskrivning säkerhetsdörrar | -16 573 | -16 573 |
| | -406 926 | -406 926 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -7 362 209 | -6 955 283 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

| | | |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 6 253 009 | 6 355 446 |
| Mark | 603 965 | 603 965 |
| Stam och badrumsrenovering | 9 461 069 | 9 748 991 |
| Säkerhetsdörrar | 82 866 | 99 439 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 30 400 000 | 24 000 000 |
|----------|------------|------------|

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 30 400 000 | 24 000 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>24 200 000</i> | <i>17 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>6 200 000</i> | <i>6 200 000</i> |



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 85 452 | 85 452 |
| Inventarier och verktyg | 38 906 | 38 906 |
| | 124 358 | 124 358 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 124 358 | 124 358 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -85 452 | -85 452 |
| Inventarier och verktyg | -38 906 | -38 906 |
| | -124 357 | -124 357 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -0 | -0 |
| | -0 | -0 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -85 452 | -85 452 |
| Inventarier och verktyg | -38 906 | -38 906 |
| | -124 358 | -124 358 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Not 12 Övriga fordringar | | |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Skattekonto | 69 035 | 70 324 |
| | 69 035 | 70 324 |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Upplupna ränteintäkter | 41 800 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 60 700 | 56 973 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 48 795 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 19 008 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 0 | 18 750 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 048 | 1 802 |
| | 124 555 | 126 320 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 2 570 448 | 2 570 448 |
| Transaktionskonto | 1 059 076 | 325 412 |
| Summa kassa och bank | 3 629 523 | 2 895 860 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 8 938 910 | 9 079 910 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -141 000 | -141 000 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -7 297 910 | -5 353 160 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 1 500 000 | 3 585 750 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK | 3,02% | 2026-01-28 | 1 088 160,00 | 0,00 | 60 000,00 | 1 028 160,00 |
| SWEDBANK | 2,70% | 2026-03-28 | 1 875 000,00 | 0,00 | 0,00 | 1 875 000,00 |
| SWEDBANK | 2,56% | 2026-03-28 | 2 450 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 450 000,00 |
| SWEDBANK | 0,99% | 2026-08-25 | 2 166 750,00 | 0,00 | 81 000,00 | 2 085 750,00 |
| SWEDBANK | 1,63% | 2028-12-21 | 1 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 1 500 000,00 |
| Summa | | | 9 079 910,00 | 0,00 | 141 000,00 | 8 938 910,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 141 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 028 160 kr, 1 875 000 kr, 2 450 000kr och 2 085 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 24 608 | 76 952 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 27 072 | 0 |
| Summa leverantörsskulder | 51 680 | 76 952 |

Not 17 Skatteskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder | 4 391 | 5 612 |
| Summa skatteskulder | 4 391 | 5 612 |



Not 18 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 5 598 | 5 598 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 3 198 | 1 908 |
| Summa övriga skulder | 8 796 | 7 506 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner | 12 816 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 8 560 | 11 007 |
| Upplupna elkostnader | 2 897 | 2 647 |
| Upplupna vattenavgifter | 5 781 | 5 012 |
| Upplupna värmekostnader | 52 711 | 48 047 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 750 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 186 746 | 134 503 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 270 261 | 201 216 |

Not 20 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 038 000 | 16 038 000 |

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13.

Årsredovisningen signerades den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carina Hugosson
Ordförande

Leif Lindahl
Ledamot

Kristina Ljungberg
Ledamot

Ulrika Skyvell,
Ledamot

Lars Aghammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557573935224

Document

Årsredovisning 2025 210161

Main document

28 pages

Initiated on 2026-03-27 13:44:48 CET (+0100) by Julia Axelsson (JA)

Finalised on 2026-03-30 22:26:30 CEST (+0200)

Initiator

Julia Axelsson (JA)

Riksbyggen

julia.axelsson@riksbyggen.se

Signatories

Carina Hugosson (CH)

carina.m.hugosson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CARINA HUGOSSON"

Signed 2026-03-27 15:57:22 CET (+0100)

Kristina Ljungberg (KL)

elna.kristina54@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELNA KRISTINA LJUNGBERG"

Signed 2026-03-28 08:49:46 CET (+0100)

Lars Aghammar (LA)

larsaghammar@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Åke Aghammar"

Signed 2026-03-27 15:04:39 CET (+0100)

Leif Lindahl (LL)

leif_britta_lindahl@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Leif Arne Lindahl"

Signed 2026-03-28 14:15:27 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573935224

Ulrika Skyvell (US)
ulrika@skyvell.se



The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA
SKYVELL"
Signed 2026-03-30 10:33:12 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signed 2026-03-30 22:26:30 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höganäshus nr 1

Org.nr 743000-0211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höganäshus nr 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-28 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höganäshus nr 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Påskriften enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajezadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574228450

Dokument

Revisionsberättelse BRF Höganäshus nr 1

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-03-31 10:14:34 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-03-31 10:54:38 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ben Heidari (BH)

Personnummer 911117-1790

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2026-03-31 10:54:38 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Året som gått i Brf Höganäshus nr 1

Det har varit ännu ett annorlunda år och vi måste fortsätta tvätta händerna och hålla avstånd. Glädjande var att vaccinationerna kom igång och att restriktionerna lättade under sensommaren.

Styrelsemötena under våren hölls digitalt.

Årets stämma i juni genomfördes också med poströstning; allt för att följa myndigheternas rekommendationer.

Förråden i källaren och på vinden är nu utmärkta med lägenhetsnummer.

Trädgårdsgruppen, som består av Annika Johansson, Annette Arnell Johansson, Karin Lindkvist och Hans-Åke Zetterström, har gjort ett gott arbete under hela året.

Renovering av värmesystemet och VVC har engagerat styrelsen under hela året; vi anlade en konsult från Ariston, som såg till att allt gick rätt till, och vi fick bra anbud.

I februari installerade vi en avgasare. I augusti, september och december har Prenad utfört renoveringen, bl a byte av termostater och radiatorventiler i hela huset, inklusive lägenheterna. Medlemmarna har varit tillmötesgående, under besök i lägenheterna, och tillfällen med avstängning av vattnet.

Det är besiktigat med bra dokumentation. Ett arbete för ökad hållbarhet och effektivare, jämnare värme i huset. Genom att ha bra varmvattencirkulation, går det också att spara på varmvattnet, och risken för legionella är borttagen.

Vår underhållsplan är ett levande dokument att arbeta efter. Vi har goda förutsättningar, god ordning på ekonomin och gott skick på huset. Vi planerar underhållet för att undvika akuta utryckningar.

Beslutet att höja månadsavgiften med 4% från 1 januari 2022 var ett tufft beslut, för att kunna täcka beräknade kostnadshöjningar, och ha en budget i balans.

Resultat- och balansräkning i årsredovisningen visar årets resultat.

Två lägenheter har bytt ägare under året, vi hälsar nya medlemmarna välkomna!

Fler vaccinerade, och släppta restriktioner gjorde att vi glädjande nog kunde ha trädgårdsfest och fira husets 70 år i september, tack till alla som deltog!

BRF Höganäshus Nr1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Höganäshus Nr1 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

