

---

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Höganäskvarnen  
Org nr: 743000-0203

2023-01-01 – 2023-12-31





## Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
21. Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Höganäskvarnen får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 1951-01-31. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-16.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga högre förvaltnings- och reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 641% till 92%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 641% till 734%.

I resultatet ingår avskrivningar med 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 337 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Möllan 20 i Höganäs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastighetens adress är Kvarngatan 4-6 i Höganäs.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard         | Antal |
|------------------|-------|
| 1 rum och kokvrå | 4     |
| 1 rum och kök    | 2     |
| 2 rum och kök    | 9     |
| 3 rum och kök    | 3     |

**Dessutom tillkommer**

| <u>Användning</u> | <u>Antal</u> |
|-------------------|--------------|
| Antal lokaler     | 1            |
| Antal p-platser   | 5            |

Total tomtarea 1 212 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 896 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 312 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 312 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <u>Leverantör</u>     | <u>Avtal</u>     |
|-----------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen       |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen       |
| Fastighetsservice     | Riksbyggen       |
| Kabel-TV              | Tele2 Sverige AB |

**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 51 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under hösten 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 499 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 275 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning | År   |
|--|------|
| Gavelrenovering                          | 2011 |
| Utbyte av rör och el i källaren          | 2013 |
| Asbetssanering                           | 2013 |
| Stambyte                                 | 2014 |
| Målning                                  | 2014 |
| Klippning av häck                        | 2016 |

| Årets utförda underhåll<br>Beskrivning | Belopp |
|--|--------|
| Byte kakelvägg                         | 32 264 |
| Renovering ytterport                   | 5 946  |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------|-------------------------------|
| Leif Sjöholm        | Ordförande | 2024                          |
| Thomas Andersson    | Ledamot    | 2024                          |
| Freddy Olsson       | Ledamot    | 2025                          |
| Robin Gibrand       | Ledamot    | 2025                          |
| Inger Sjöholm       | Ledamot    | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Lisbet Stenfeldt    | Suppleant | 2024                          |
| Sonny Persson       | Suppleant | 2024                          |
| Torbjörn Gerward    | Suppleant | 2024                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor | 2024                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.





## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 16 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 16 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 994 kr/m<sup>2</sup>/år.

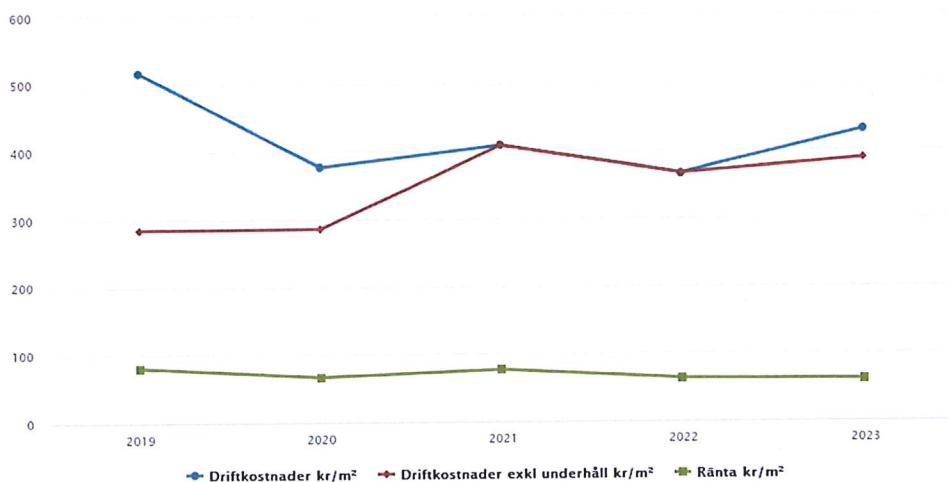
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                               | 905 868   | 888 408   | 871 272   | 848 460   | 848 460   |
| Resultat efter finansiella poster             | 165 298   | 236 620   | 173 892   | 145 898   | 16 014    |
| Balansomslutning                              | 4 527 341 | 4 457 730 | 4 387 236 | 4 369 802 | 4 314 759 |
| Årets kassaflöde                              | 218 226   | 144 882   | 143 615   | 217 603   | 36 946    |
| Soliditet %                                   | 9         | 9         | 4         | 0         | -4        |
| Likviditet %                                  | 92        | 641       | 542       | 120       | 468       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 96        | 98        | 98        | 99        | 99        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 994       | 998       | 979       | 960       | 960       |
| Driftkostnader kr/kvm                         | 431       | 367       | 408       | 377       | 517       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm          | 388       | 367       | 408       | 286       | 285       |
| Energikostnad kr/kvm                          | 173       | 170       | 178       | 166       | 160       |
| Underhållsfond kr/kvm                         | 1 463     | 1 199     | 892       | 648       | 494       |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm        | 307       | 307       | 244       | 244       | 142       |
| Sparande kr/kvm                               | 234       | 449       | 373       | 433       | 429       |
| Ränta kr/kvm                                  | 61        | 63        | 77        | 67        | 81        |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 4 224     | 4 378     | 4 533     | 4 694     | 4 855     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 4 224     | 4 378     | 4 533     | 4 694     | 4 855     |
| Räntekänslighet %                             | 4,2       | 4,4       | 4,6       | 4,9       | 5,1       |



## 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). 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-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                              | 18 800          | 0                       | 0                      | 1 074 478           | -935 081               | 236 620           |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                 |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                 |                         |                        |                     | 236 620                | -236 620          |
| Reservering underhållsfond                           |                 |                         |                        | 275 000             | -275 000               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                 |                         |                        | -38 210             | 38 210                 |                   |
| Årets resultat                                       |                 |                         |                        |                     |                        | 165 298           |
| <b>Vid årets slut</b>                                | <b>18 800</b>   | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>1 311 268</b>    | <b>-935 251</b>        | <b>165 298</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -698 461        |
| Årets resultat                          | 165 298         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -275 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 38 210          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-769 953</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 769 953

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 905 868                  | 888 408                  |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 23 211                   | 22 555                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>929 079</b>           | <b>910 963</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -385 736                 | -328 523                 |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -141 928                 | -105 992                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -28 624                  | -24 138                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -171 654                 | -166 061                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-727 943</b>          | <b>-624 713</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>201 137</b>           | <b>286 250</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 23 846                   | 10 933                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -59 685                  | -60 563                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-35 838</b>           | <b>-49 630</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>165 298</b>           | <b>236 620</b>           |
| <br>  |       |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>165 298</b>           | <b>236 620</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 2 407 637        | 2 568 104        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      |        | 0                | 0                |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 95 094           | 106 281          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 502 731</b> | <b>2 674 385</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>2 502 731</b> | <b>2 674 385</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 9 192            | 9 882            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 55 464           | 32 344           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>64 656</b>    | <b>42 226</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 1 959 955        | 1 741 728        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 959 955</b> | <b>1 741 728</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 024 611</b> | <b>1 783 344</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>4 527 341</b> | <b>4 458 339</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 18 800           | 18 800           |                  |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 311 268        | 1 074 478        |                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>1 330 068</b> | <b>1 093 278</b> |                  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | -935 251         | -935 081         |                  |
| Årets resultat                               | 165 298          | 236 620          |                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-769 953</b>  | <b>-698 461</b>  |                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>560 115</b>   | <b>394 817</b>   |                  |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15           | 1 759 675        | 3 784 575        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>1 759 675</b> | <b>3 784 575</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15           | 2 024 900        | 138 556          |
| Leverantörsskulder                           | Not 16           | 39 136           | 0                |
| Skatteskulder                                | Not 17           | 2 467            | 2 838            |
| Övriga skulder                               | Not 18           | -610             | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19           | 141 658          | 137 554          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>2 207 551</b> | <b>278 947</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                  | <b>4 527 341</b> | <b>4 458 339</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 165 298          | 236 620          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar   | 171 654          | 166 061          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>336 952</b>   | <b>402 681</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -23 040          | 20 203           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 42 869           | -27 571          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>356 781</b>   | <b>395 313</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| Investeringar i byggnader & mark  | 0                | 0                |
| Investeringar i inventarier   | 0                | -111 875         |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-111 875</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Förändring av skuld   | -138 556         | -138 556         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-138 556</b>  | <b>-138 556</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>218 226</b>   | <b>144 882</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>1 741 728</b> | <b>1 596 846</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>1 959 954</b> | <b>1 741 728</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>   |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                  |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 30       |
| Reelining             | Linjär              | 30       |
| Installationer        | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

#### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 890 268                  | 872 808                  |
| Hyror, p-platser             | 15 600                   | 15 600                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>905 868</b>           | <b>888 408</b>           |

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 21 600                   | 21 600                   |
| Övriga ersättningar                    | 1 313                    | 959                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2                       | -4                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 300                      | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>23 211</b>            | <b>22 555</b>            |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -38 210                  | 0                        |
| Reparationer                         | -51 131                  | -14 028                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -28 602                  | -27 342                  |
| Försäkringspremier                   | -13 804                  | -12 344                  |
| Kabel- och digital-TV                | -27 502                  | -26 147                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -469                     | -8 944                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -2 981                   | -15 053                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -9 500                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -6 877                   | -12 066                  |
| Vatten                               | -20 540                  | -17 970                  |
| Fastighetsel                         | -12 223                  | -17 217                  |
| Uppvärmning                          | -122 588                 | -117 073                 |
| Sophantering och återvinning         | -17 221                  | -14 502                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -34 087                  | -45 837                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-385 736</b>          | <b>-328 523</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -110 421                 | -83 462                  |
| IT-kostnader                               | -1 381                   | -2 247                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -14 750                  | -11 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -800                     | -718                     |
| Kreditupplysningar                         | -375                     | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 313                   | 0                        |
| Representation                             | -858                     | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -1 419                   | -1 600                   |
| Telefon och porto                          | -7 628                   | -3 296                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -689                     | -689                     |
| Bankkostnader                              | -2 295                   | -2 730                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-141 928</b>          | <b>-105 992</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -1 680                   | 0                        |
| Styrelsearvoden                                       | -18 000                  | -15 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -3 000                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -5 088                   | -4 010                   |
| Pensionskostnader                                     | -72                      | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -3 784                   | -2 128                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-28 624</b>           | <b>-24 138</b>           |

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

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -21 575                  | -21 575                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -138 892                 | -138 892                 |
| Avskrivning Installationer   | -11 188                  | -5 594                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-171 654</b>          | <b>-166 061</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 23 680                   | 0                        |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 0                        | 10 933                   |
| Övriga ränteintäkter  | 166                      | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>23 846</b>            | <b>10 933</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -54 902                  | -56 580                  |
| Räntekostnader till kreditinstitut                      | 0                        | 10                       |
| Övriga finansiella kostnader                            | -4 783                   | -3 993                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-59 685</b>           | <b>-60 563</b>           |

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Byggnader                                     | 1 078 725        | 1 078 725        |
| Mark  | 150 000          | 150 000          |
| Tillkommande utgifter                         | 4 504 827        | 4 504 827        |
|   | <b>5 733 552</b> | <b>5 733 552</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>5 733 552</b> | <b>5 733 552</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -848 959          | -827 384          |
| Tillkommande utgifter | -2 316 490        | -2 177 598        |
|                       | <b>-3 165 449</b> | <b>-3 004 982</b> |

**Årets avskrivningar**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -21 575         | -21 575         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -138 892        | -138 892        |
|   | <b>-160 467</b> | <b>-160 467</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-3 325 916</b> | <b>-3 165 449</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>2 407 636</b> | <b>2 568 103</b> |
|--|------------------|------------------|

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 208 009   | 229 766   |
| Mark                  | 150 000   | 150 000   |
| Tillkommande utgifter | 2 049 445 | 2 188 337 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 15 312 000 | 15 312 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>15 312 000</b> | <b>15 312 000</b> |
|--|-------------------|-------------------|

*varav byggnader*

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 12 400 000 | 12 400 000 |
|--|------------|------------|

*varav mark*

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 2 912 000 | 2 912 000 |
|--|-----------|-----------|

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installationer   | 111 875        | 0              |
|  | <b>111 875</b> | <b>0</b>       |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |                |
| Installationer   | 0              | 111 875        |
|  | <b>0</b>       | <b>111 875</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>111 875</b> | <b>111 875</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installationer   | -5 594         | 0              |
|  | <b>-5 594</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Installationer   | -11 188        | -5 594         |
|  | <b>-11 188</b> | <b>-5 594</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-16 781</b> | <b>-5 594</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>95 094</b>  | <b>106 281</b> |
| <b>Varav</b>   |                |                |
| Installationer   | 95 094         | 106 281        |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 9 192        | 9 272        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>9 192</b> | <b>9 272</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 16 529        | 13 804        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 37 312        | 10 625        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0             | 6 793         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0             | 1 123         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 623         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>55 464</b> | <b>32 344</b> |



**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 333 114        | 810 405          |
| Transaktionskonto           | 626 841          | 931 324          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 959 955</b> | <b>1 741 728</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån   | 3 784 575        | 3 923 131        |
| Kortfristiga lån   | -1 886 344       |                  |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -138 556         | -138 556         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>1 759 675</b> | <b>3 784 575</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,69%      | 2024-12-20          | 1 977 256,00        | 0,00                    | 45 456,00          | 1 931 800,00        |
| SWEDBANK     | 0,98%      | 2026-08-25          | 814 625,00          | 0,00                    | 93 100,00          | 721 525,00          |
| SWEDBANK     | 1,28%      | 2026-10-23          | 1 131 250,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 131 250,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>3 923 131,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>138 556,00</b>  | <b>3 784 575,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 138 556 kr varav den delen av skulden redovisas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 931 800 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**

|                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Leverantörsskulder              | 39 136        | 0          |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>39 136</b> | <b>0</b>   |

**Not 17 Skatteskulder**

|                            | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder              | 2 467        | 2 838        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>2 467</b> | <b>2 838</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | -610        | -610        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>-610</b> | <b>-610</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 3 366          | 1 532          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 054         | 11 322         |
| Upplupna elkostnader                                      | 1 006          | 3 171          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 20 484         | 19 240         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 12 375         | 10 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 18 000         | 15 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 703          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 73 670         | 77 289         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>141 658</b> | <b>137 554</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 024 590  | 5 024 590  |

**Not 21 Eventualförpliktelser**

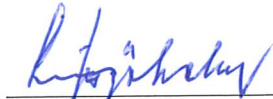
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Styrelsens underskrifter

Höganäs, 29 febr 2024

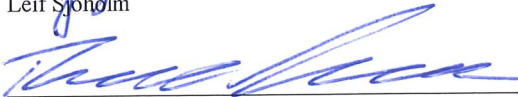
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

Leif Sjöholm

  
\_\_\_\_\_

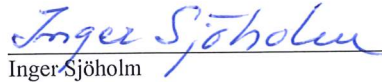
Freddy Olsson

  
\_\_\_\_\_

Thomas Andersson

  
\_\_\_\_\_

Robin Gibrand

  
\_\_\_\_\_

Inger Sjöholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-06

KPMG AB, Helsingborg

  
\_\_\_\_\_

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höganäskvarnen, org. nr 743000-0203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höganäskvarnen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höganäskvarnen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 ersättningskyldighet 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.

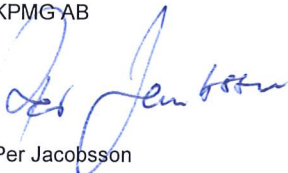
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Helsingborg den

2027-03-06

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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 skuldtyngd 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 22 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.



---

# Bostadsrättsföreningen Höganäskvarnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Höganäskvarnen 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](http://www.riksbyggen.se)

