

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Helsingborgshus nr 2  
Org nr: 743000-2159



## Medlemsvinst

RBF Helsingborgshus nr 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 8 100 kronor i återbäring samt 2 400 kronor i utdelning.



---

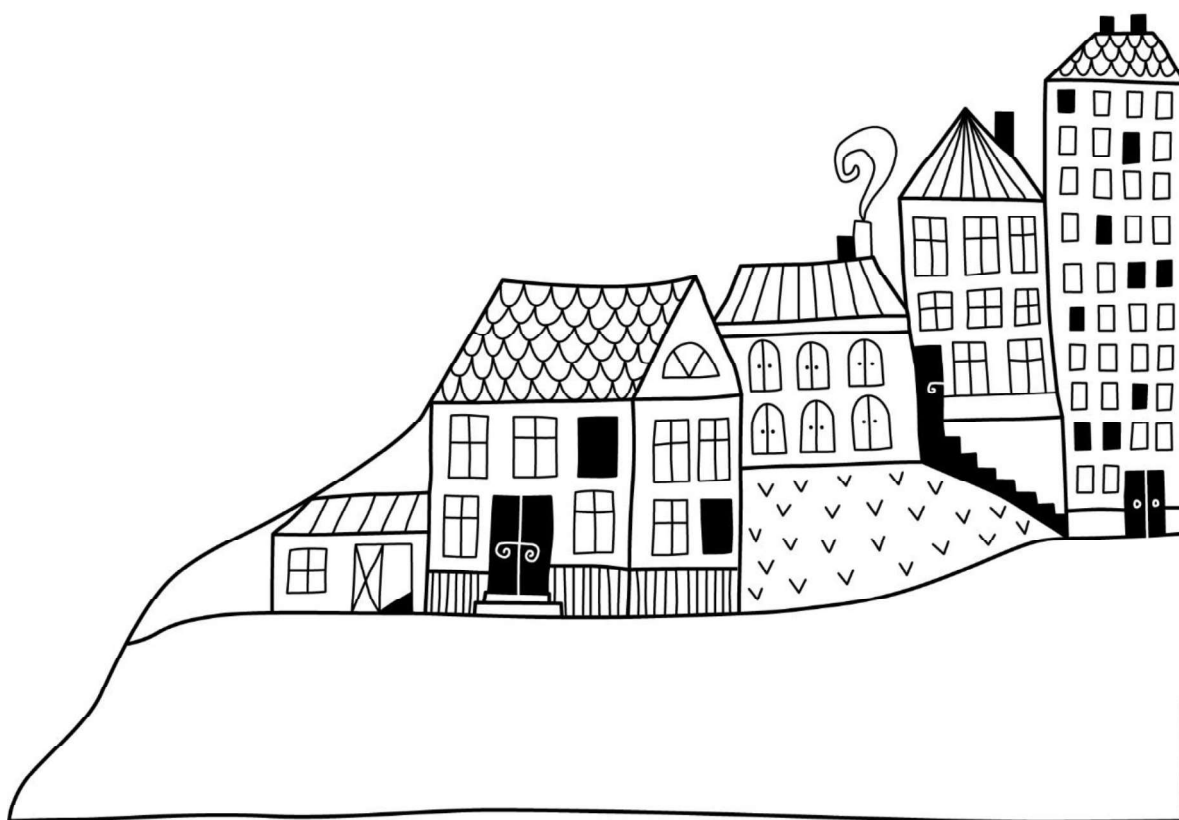
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Helsingborgshus  
nr 2 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-30.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Årets resultat blev 271 565 kr. Det beror främst på högre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41 % till 47%.

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 207% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 361 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 633 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vinbäret 2 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 80 lägenheter uppförda.. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Malmögatan A-E och Handelsmansgatan 1 A-E i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | Totalt |
|-------|-------|-------|--------|
| 40    | 24    | 16    | 80     |

## Dessutom tillkommer

P-platser

19



|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 3 920 m <sup>2</sup> |
| Total förrådsarea | 134 m <sup>2</sup>   |
| Total tomtarea    | 4 242 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 54 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 54 600 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal där det ingår Ekonomisk, Tekniskt och Fastighetsservice- förvaltning.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

| Verksamhet                    | Leverantör                           |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning         | Riksbyggen                           |
| Teknisk förvaltning           | Riksbyggen                           |
| Fastighetsservice             | Riksbyggen                           |
| Elavtal                       | Öresundskraft AB                     |
| Fjärrvärme/ Uppvärmning       | Öresundskraft AB                     |
| Vatten                        | Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB |
| Sophämtning                   | Nordvästra Skånes Renhållning AB     |
| Fastighetsförsäkring          | Folksam                              |
| Kabel TV                      | Tele2                                |
| Driftövervakning undercentral | Hi3G Access 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 980 tkr och planerat underhåll för 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 802 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 460 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 757 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 802 tkr (460 kr/m<sup>2</sup>) enligt den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                                     | År          |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Byte armaturer                                  | 2016        |
| Målning                                         | 2016        |
| Underhåll Markytor                              | 2016        |
| Huskropp utvändigt Dörrar/Portar/Entré          | 2017        |
| Markytor trädgårdsplantering                    | 2017        |
| Fjärrvärmväxlar                                 | 2018        |
| Omfogning Fasad                                 | 2018        |
| Markytor omläggning av asfalt, nya planteringar | 2018        |
| Tvättstuga                                      | 2019 - 2021 |
| Installationer, utvändigt, underhåll skorsten   | 2019        |
| Utbyte av skorstenshuvar                        | 2021        |
| Installationer avgasare                         | 2022        |
| Övrigt                                          | 2022        |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning      | Belopp |
|------------------|--------|
| Byte radiatorer  | 79 174 |
| Fasad besiktning | 21 250 |
| Övrigt           | 22 106 |

**Planerat underhåll**

|                        | År   |
|------------------------|------|
| Taksäkerhetsutrustning | 2024 |
| Gångbryggor            | 2024 |
| Hängrännor, stuprör    | 2025 |
| Entréparti             | 2025 |
| Balkongräcken          | 2026 |



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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Margrét Noadottir          | Ordförande         | 2025                                 |
| Oskar Linde                | Sekreterare        | 2024                                 |
| Ann Svensson               | Vice ordförande    | 2024                                 |
| Suzana Simunovic           | Ledamot            | 2025                                 |
| Ann Matti                  | Ledamot            | 2025                                 |
| Fadi Chaabi                | Ledamot Riksbyggen |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Ammi Sjödin                | Suppleant          | 2024                                 |
| Barbro Ekman               | Suppleant          | 2024                                 |
| Jonna Gynther              | Suppleant          | 2024                                 |
| Elisabeth Wessman          | Suppleant          | 2024                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       |
|----------------------------|----------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-02-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 919 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

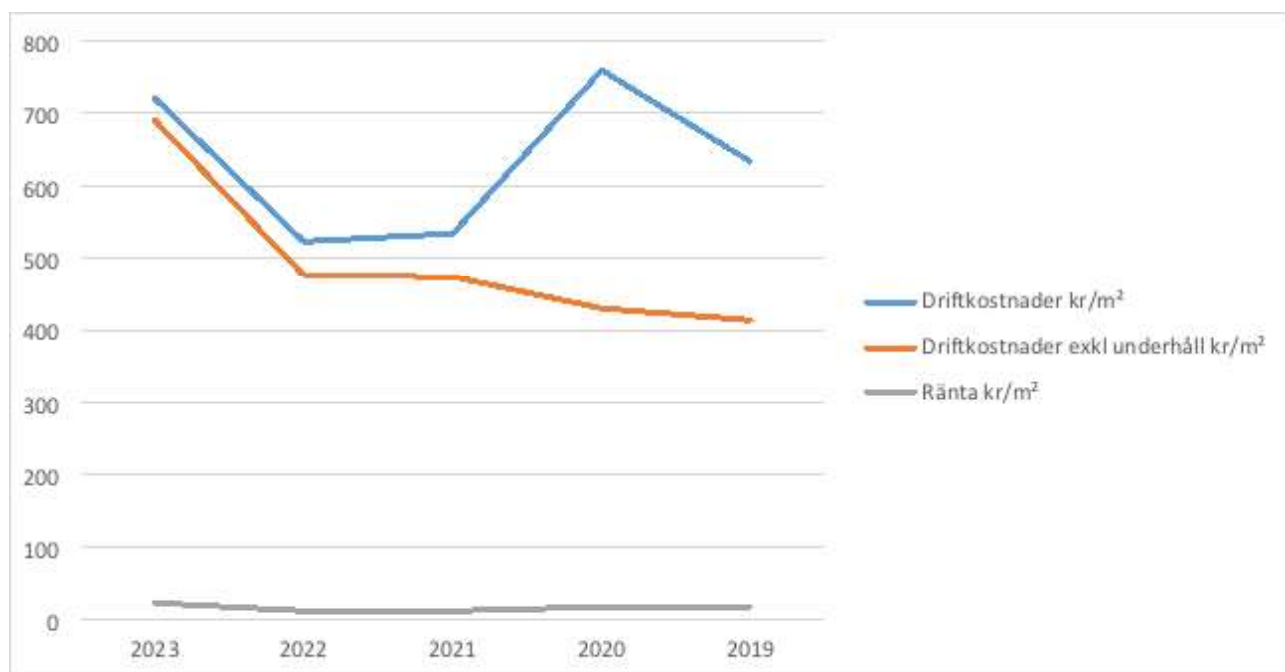
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 80 bostadsrätter placerade (föregående år 80 st).



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                               | 3 638 384 | 3 484 809 | 3 436 108 | 3 399 058 | 3 327 256 |
| Resultat efter finansiella poster             | 271 565   | 602 668   | 585 822   | -413 063  | 31 952    |
| Årets resultat                                | 271 565   | 602 668   | 585 822   | -413 063  | 31 952    |
| Balansomslutning                              | 6 177 560 | 6 422 500 | 6 301 896 | 6 298 222 | 7 114 189 |
| Årets kassaflöde                              | 100 357   | 341 345   | 537 317   | -583 915  | 180 492   |
| Soliditet %                                   | 12        | 11        | 2         | -7        | -1        |
| Likviditet %                                  | 47        | 41        | 180       | 137       | 167       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 89        | 97        | 98        | 98        | 98        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 919       | 880       | 867       | 858       | 841       |
| Driftkostnader kr/kvm                         | 720       | 523       | 534       | 757       | 632       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm          | 689       | 476       | 474       | 428       | 412       |
| Energikostnad kr/kvm                          | 216       | 212       | 206       | 190       | 202       |
| Underhållsfond kr/kvm                         | 1 393     | 965       | 551       | 163       | 338       |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm        | 460       | 461       | 461       | 166       | 160       |
| Sparande kr/kvm                               | 123       | 293       | 313       | 340       | 333       |
| Ränta kr/kvm                                  | 23        | 11        | 12        | 18        | 18        |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 1 166     | 1 293     | 1 421     | 1 548     | 1 644     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 166     | 1 293     | 1 421     | 1 548     | 1 644     |
| Räntekänslighet %                             | 1,3       | 1,5       | 1,6       | 1,8       | 2,0       |



## 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 | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 71 154          | 3 782 325        | -3 735 223          | 602 668        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                  | 602 668             | -602 668       |
| Reservering underhållsfond                        |                 | 1 802 000        | -1 802 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | -122 530         | 122 530             |                |
| Årets resultat                                    |                 |                  |                     | 271 565        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>71 154</b>   | <b>5 461 795</b> | <b>-4 812 025</b>   | <b>271 565</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 132 555        |
| Årets resultat                          | 271 565           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 802 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 122 530           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 540 460</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 540 460**

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  | 3 638 384                | 3 484 809                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 429 298                  | 78 439                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>4 067 682</b>         | <b>3 563 248</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -2 822 452               | -2 049 757               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -422 002                 | -403 158                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -120 461                 | -121 179                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -360 984                 | -360 232                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-3 725 898</b>        | <b>-2 934 326</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>341 784</b>           | <b>628 922</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 2 400                    | 11 520                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 24 030                   | 12 356                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -96 649                  | -50 129                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-70 219</b>           | <b>-26 254</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>271 565</b>           | <b>602 668</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>271 565</b>           | <b>602 668</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 11 | 3 595 255        | 3 956 238        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>3 595 255</b> | <b>3 956 238</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                  |                  |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 12 | 120 000          | 120 000          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>120 000</b>   | <b>120 000</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>3 715 255</b> | <b>4 076 238</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 13 | 1 699            | 60               |
| Övriga fordringar                                                 | Not 14 | 55 554           | 54 485           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 15 | 88 896           | 75 917           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>146 149</b>   | <b>130 462</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                                    | Not 16 | 2 316 157        | 2 215 800        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>2 316 157</b> | <b>2 215 800</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>2 462 306</b> | <b>2 346 262</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>6 177 560</b> | <b>6 422 500</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |           |
|----------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |            |            |           |
| Eget kapital                                 |            |            |           |
| Bundet eget kapital                          |            |            |           |
| Medlemsinsatser                              | 71 154     | 71 154     |           |
| Fond för yttre underhåll                     | 5 461 795  | 3 782 325  |           |
| Summa bundet eget kapital                    | 5 532 949  | 3 853 479  |           |
| Fritt eget kapital                           |            |            |           |
| Balanserat resultat                          | −4 812 025 | −3 735 223 |           |
| Årets resultat                               | 271 565    | 602 668    |           |
| Summa fritt eget kapital                     | −4 540 460 | −3 132 555 |           |
| Summa eget kapital                           | 992 489    | 720 924    |           |
| SKULDER                                      |            |            |           |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |           |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17     | 4 570 000  | 5 070 000 |
| Övriga skulder                               | Not 18     | 99 390     | 89 314    |
| Skatteskulder                                | Not 19     | 11 851     | 6 251     |
| Övriga skulder                               | Not 20     | 1 400      | 1 400     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21     | 502 430    | 534 611   |
| Summa kortfristiga skulder                   | 5 185 071  | 5 701 576  |           |
| Summa eget kapital och skulder               | 6 177 560  | 6 422 500  |           |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 271 565          | 602 668          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 360 984          | 360 232          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>632 549</b>   | <b>962 900</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -15 687          | -4 124           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | -16 505          | 17 936           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>600 357</b>   | <b>976 712</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | 0                | 0                |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | 0                | -135 367         |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0                | 0                |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | 0                | 0                |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -500 000         | -500 000         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                                | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-500 000</b>  | <b>-635 367</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>100 357</b>   | <b>341 345</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>2 215 800</b> | <b>1 874 455</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>2 316 157</b> | <b>2 215 800</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>                                                 |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se notföreteckning                                    |                  |                  |
| <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 | Slutår | Antal år |
|-----------------------------------------|---------------------|--------|----------|
| Byggnader, fastigheten                  | Linjär              | 1981   | 37       |
| Byggnad fönster                         | Linjär              | 2019   | 30       |
| Byggnad fjärrvärme                      | Linjär              | 2030   | 40       |
| Byggnad, balkongsrenovering             | Linjär              | 2025   | 30       |
| Standardförbättringar, ombyggnad        | Linjär              | 2018   | 10       |
| Standardförbättringar, badrum           | Linjär              | 2039   | 40       |
| Standardförbättring, tak                | Linjär              | 2018   | 5        |
| Standardförbättring, underhållsavgasare | Linjär              | 2023   | 10       |
| Standardförbättringar, skärmtak         | Linjär              | 2035   | 20       |
| Markanläggning                          | Linjär              | 2052   | 30       |

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               | 3 604 304                | 3 448 711                |
| Hyror, lokaler                      | 34 680                   | 34 636                   |
| Hyror, p-platser                    | 22 800                   | 22 700                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -23 400                  | -21 238                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>3 638 384</b>         | <b>3 484 809</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 41 118                   | 38 750                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -8                       | -3                       |
| Erhållna statliga bidrag               | 29 761                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 17 648                   | 39 692                   |
| Försäkringsersättningar                | 340 779                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>429 298</b>           | <b>78 439</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -122 530                 | -184 674                 |
| Reparationer                         | -980 206                 | -178 255                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -127 120                 | -121 520                 |
| Försäkringspremier                   | -59 610                  | -53 222                  |
| Kabel- och digital-TV                | -55 794                  | -52 823                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 8 100                    | 9 800                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -12 441                  | -15 179                  |
| Serviceavtal                         | -13 905                  | -18 164                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -1 678                   | -845                     |
| Snö- och halkbekämpning              | -7 892                   | -22 807                  |
| Statuskontroll                       | -32 731                  | -32 030                  |
| Förbrukningsinventarier              | -8 248                   | -12 357                  |
| Vatten                               | -225 474                 | -202 122                 |
| Fastighetsel                         | -96 762                  | -99 556                  |
| Uppvärmning                          | -526 156                 | -530 412                 |
| Sophantering och återvinning         | -100 176                 | -110 687                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -459 829                 | -424 904                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 822 452</b>        | <b>-2 049 757</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -324 572                               | -312 138                               |
| Lokalkostnader                             | 0                                      | -750                                   |
| IT-kostnader                               | -668                                   | 0                                      |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -40 000                                | -13 500                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -7 063                                 | -3 991                                 |
| Kreditupplysningar                         | -2 690                                 | -5 669                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 850                                | -36 435                                |
| Kontorsmateriel                            | -280                                   | -1 307                                 |
| Telefon och porto                          | -18 970                                | -14 852                                |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 200                                 | -5 200                                 |
| Bankkostnader                              | -2 818                                 | -2 100                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -1 892                                 | -7 216                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-422 002</b>                        | <b>-403 158</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -75 550                                | -71 000                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -22 000                                | -21 750                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                                      | -625                                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 1 250                                  | 0                                      |
| Sociala kostnader                                     | -24 161                                | -27 804                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-120 461</b>                        | <b>-121 179</b>                        |

*Medelantalet anställda har under året varit X personer.*

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

|                                                                                          | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -155 430                               | -155 430                               |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -4 512                                 | -3 760                                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -201 041                               | -201 041                               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-360 984</b>                        | <b>-360 232</b>                        |



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 2 400             | 11 520            |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>2 400</b>      | <b>11 520</b>     |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 22 761            | 6 817             |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 0                 | 5 381             |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 200               | 97                |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 069             | 61                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>24 030</b>     | <b>12 356</b>     |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -91 828           | -44 479           |
| Övriga räntekostnader                                   | -1                | -330              |
| Övriga finansiella kostnader                            | -4 820            | -5 320            |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-96 649</b>    | <b>-50 129</b>    |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 10 477 235         | 10 477 235         |
| Bredband                                               | 175 041            | 175 041            |
| Standardförbättringar                                  | 8 491 599          | 8 491 599          |
| Markanläggningar                                       | 687 797            | 552 430            |
|                                                        | <b>19 831 672</b>  | <b>19 696 305</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Markanläggningar                                       | 0                  | 135 367            |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>135 367</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>19 831 672</b>  | <b>19 831 672</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -9 499 848         | -9 344 417         |
| Bredband                                               | -175 041           | -175 041           |
| Standardförbättringar                                  | -5 644 355         | -5 443 313         |
| Markanläggningar                                       | -556 190           | -552 430           |
|                                                        | <b>-15 875 434</b> | <b>-15 515 201</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -155 430           | -155 430           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -201 041           | -201 041           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -4 512             | -3 760             |
|                                                        | <b>-360 983</b>    | <b>-360 231</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-16 236 417</b> | <b>-15 875 434</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>3 595 255</b>   | <b>3 956 240</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 821 957            | 977 387            |
| Standardförbättringar                                  | 2 646 203          | 2 847 245          |
| Markanläggningar                                       | 127 095            | 131 607            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 54 600 000         | 54 600 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>54 600 000</b>  | <b>54 600 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>35 000 000</i>  | <i>35 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>19 600 000</i>  | <i>19 600 000</i>  |

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag             | 120 000        | 120 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>120 000</b> | <b>120 000</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 1 699        | 60         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>1 699</b> | <b>60</b>  |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 55 554        | 54 485        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>55 554</b> | <b>54 485</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 71 530        | 59 610        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 14 002        | 13 312        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 119           | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 3 245         | 2 995         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>88 896</b> | <b>75 917</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 0                | 1 500            |
| Bankmedel                   | 832 961          | 811 658          |
| Transaktionskonto           | 1 483 196        | 1 402 642        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 316 157</b> | <b>2 215 800</b> |



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                         | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Inteckningslån                          | 4 570 000  | 5 070 000  |
| Kortfristiga lån                        | -4 570 000 | -5 070 000 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 4,99%      | 2024-09-25          | 5 070 000,00        | 0,00                    | 500 000,00         | 4 570 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>5 070 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>500 000,00</b>  | <b>4 570 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 570 000 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 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 99 390        | 89 314        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>99 390</b> | <b>89 314</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                                  | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder                    | 11 851        | 0            |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 0             | 121 520      |
| Debiterad preliminärskatt        | 0             | -115 269     |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>11 851</b> | <b>6 251</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                              | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Medlemmarnas reparationsfond | 1 400        | 1 400        |
| <b>Summa övriga skulder</b>  | <b>1 400</b> | <b>1 400</b> |



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 23 345         | 22 700         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 1 901          | 7 453          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 1 878          |
| Upplupna elkostnader                                      | 9 502          | 17 555         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 79 213         | 90 380         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 26 500         | 13 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 74 300         | 72 250         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 374          | 22 807         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 146            | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 281 148        | 286 588        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>502 430</b> | <b>534 611</b> |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 580 000 | 14 580 000 |

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Margrét Noadottir

\_\_\_\_\_  
Oskar Linde

\_\_\_\_\_  
Ann Matti

\_\_\_\_\_  
Ann Svensson

\_\_\_\_\_  
Suzana Simunovic

\_\_\_\_\_  
Fadi Chaabi

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor





# Verification

Transaction 09222115557513314137

## Document

Årsredovisning 210002  
Main document  
24 pages  
Initiated on 2024-03-20 14:49:11 CET (+0100) by Julia  
Axelsson (JA)  
Finalised on 2024-04-04 15:18:09 CEST (+0200)

## Initiator

Julia Axelsson (JA)  
Riksbyggen  
julia.axelsson@riksbyggen.se

## Signatories

Margrét Noadottir (MN)  
brfriksbyggenhbgus2@gmail.com  
+46701408400



The name returned by Swedish BankID was "Margrét  
Kistrun Noadottir"  
Signed 2024-03-22 13:03:59 CET (+0100)

Ann Matti (AM)  
annmatti@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Ann Monica  
Matti"  
Signed 2024-04-03 09:02:41 CEST (+0200)

Ann Svensson (AS)  
nelliehunden10@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN  
SVENSSON"  
Signed 2024-03-26 08:47:37 CET (+0100)

Oskar Linde (OL)  
oskar.linde92@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OSKAR  
CHRISTOFFER LINDE"  
Signed 2024-03-26 10:34:04 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557513314137

Suzana Simunovic (SS)

*suzana.simunovic@icloud.com*



*The name returned by Swedish BankID was "SUZANA SIMUNOVIC"*

*Signed 2024-03-20 15:31:16 CET (+0100)*

Fadi Chaabi (FC)

*Fadi.Chaabi@riksbyggen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Fadi Chaabi"*

*Signed 2024-03-20 15:01:52 CET (+0100)*

Per Jacobsson (PJ)

KPMG AB

*Per.Jacobsson@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"*

*Signed 2024-04-04 15:18:09 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>

