

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Landskronahus 1  
Org nr: 744000-1142



## Medlemsvinst

RBF Landskronahus 1 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 4 600 kronor i återbäring samt 11 080 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	15

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens  
bostadsrättsförening Landskronahus 1  
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 1943-02-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen har sitt säte i Landskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. något lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år beroende på minskat underhåll, Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 384 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 34 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fröjdenborg 25 i Landskrona Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 36 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Säbygatan 15 och Eriksgatan 91 i Landskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i  
Folksam

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



<b>Lägenhetsfördelning</b>			
1rok	2rok	3rok	Summa
6	21	9	36

**Dessutom tillkommer**

Lokaler	Garage
5	18

<b>Bostäder bostadsrätt</b>	2 136 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 136 m <sup>2</sup>

<b>Lokaler bostadsrätt</b>	819 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	819 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	25 056 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 056 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantörer</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Energi- och funktionskontroll	Riksbyggen
Systematiskt Brandskyddsarbete	Riksbyggen
Hissar	Kone AB samt Schindler hiss AB
Städning	Jostyna Szerszen
Elnät	Landskrona Energi
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Elleverans	Eon 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 355 tkr och planerat underhåll för 802 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 14 775 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 477 532 kr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 074 512 tkr.

Styrelsen uppdatera årligen underhållsplanen.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Standardförbättringar	1993
Renovering terrass	2001
Hissinstallation	2005
Stamrenovering	2007
Takrenovering	2009
Byte av torktumlare	2019
Byte av 2 fläktar	2019
Målning av fläkthuset och fasad mot gatusida	2019
Installation hiss påbörjad avslutas 2021	2020
Värmeväxlare	2020
Fastsättning glas balkonger	2020
Garage: Byte port, rörelsevakt och omdragning avlopp	2020
Huskropp utvändigt, oljning trädäck, rengöring balkongtak	2020
Tvättmaskin	2020
Miljörum	2021
Installationer: inomhusgivare, rengöring rännor, byte av pump, RB Connect, färdigställd hiss	2021
Tvättmaskiner 2 st	2022
Gemensamma utrymmen: Miljörum	2022
Installationer: ny frånluftsvärmepump, ventilationsprojekt	2022



**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Bostäder	238 100
Installationer	420 548
Övrigt	143 208

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Laila Arvedsen	Ordförande	2024
Stefan Lidén	Sekreterare	2025
Sara Malm	Ledamot	2025
Damir Barudzija	Ledamot Riksbyggen	2099
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christel Olsson	Suppleant	2024
Sefika Klapuh	Suppleant	2025
Bengt Hällgren	Suppleant	2025
Stefan Signell	Suppleant	2024
Nathalie Brink	Suppleant Riksbyggen	2099

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2024
Bengt Olsson	Förtroendevald revisor	2024
Revisor suppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Bogren	Förtroendevald revisor	2024

**Valberedning**

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patumma Bratt	2024
Aleksander Szerszen	2024

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga händelser har inträffat under räkenskapsåret 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 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 921 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.





## Flerårsöversikt

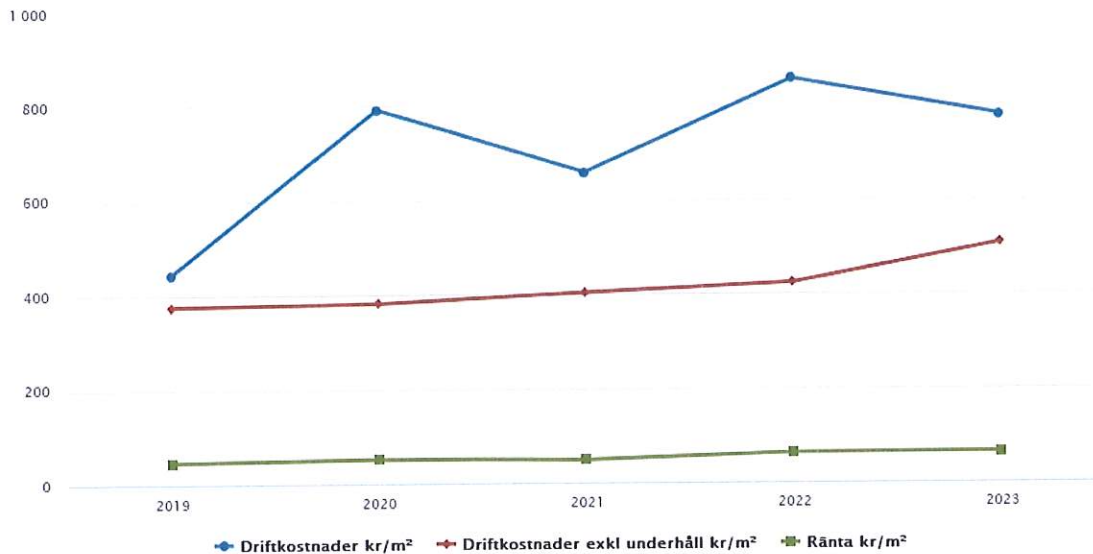
### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 762 163	2 620 500	2 569 748	2 509 903	2 497 804
Resultat exkl avskrivningar	34 321	-288 166	160 564	-241 245	856 974
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	-1 040 191	-1 576 166	-830 436	-1 215 245	529 320
Balansomslutning	9 255 109	9 950 337	12 782 273	13 190 681	14 091 592
Årets kassaflöde	-380 938	-2 690 377	-43 483	-387 991	907 902
Soliditet %	22	24	24	25	29
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	41	100	68	112	853
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	481	300	664	678	85
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	99	101	100
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	921	882	867	869	853
Driftkostnader kr/kvm	767	855	658	792	444
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	495	423	403	381	377
Energikostnad kr/kvm	185	197	185	174	171
Underhållsfond kr/kvm	888	796	793	713	794
Reservering till underhållsfond kr/kvm	364	436	335	330	111
Sparande kr/kvm	283	335	310	329	363
Ränta kr/kvm	64	63	49	52	46
Skuldsättning kr/kvm	2 308	2 372	3 112	3 176	3 234
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 193	2 372	3 112	3 176	3 234
Räntekänslighet %	2,5	2,7	3,6	3,7	3,8

Upplysning vid förlust: Föreningen har en förlust detta år. Föreningen har installerat frånluftspump vilket kommer att ge föreningen lägre värmekostnader dock kommer elkostnaden att bli högre, men det kommer ändå att bli lägre kostnad för föreningen. Föreningen har planer för solceller vilket minskar föreningens elkostnad.

Föreningen har en fodran I bokslutet om anses vara osäker och uppgår till totalt 161 670 kr. Fodran är inte reserverad för bokslutet då det pågår discussion med berörda parter. Beroende på utfallet kan detta bli en negative effect i 2024





## 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-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	219 877	345 428	0	2 352 716	133 222	-664 614
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-664 614	664 614
Reservering underhållsfond				1 074 512	-1 074 512	
Ianspråktagande av underhållsfond				-801 855	801 855	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-349 971
Vid årets slut	219 877	345 428	0	2 625 373	-804 049	-349 971

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-531 393
Årets resultat	-349 971
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 074 512
Årets ianspråktagande av underhållsfond	801 855
<b>Summa</b>	<b>-1 154 020</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 1 154 020</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 762 163	2 620 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 822	54 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 828 985</b>	<b>2 674 848</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 265 844	-2 526 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 647	-249 847
Personalkostnader	Not 6	-75 159	-72 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-384 292	-376 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 021 942</b>	<b>-3 224 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-192 957</b>	<b>-550 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 080	53 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 549	27 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-198 643	-194 833
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 014</b>	<b>-114 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-349 971</b>	<b>-664 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-349 971</b>	<b>-664 614</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	6 681 228	7 056 107
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	101 970	111 382
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 783 198</b>	<b>7 167 489</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	554 000	554 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>554 000</b>	<b>554 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 337 198</b>	<b>7 721 490</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	161 670	0
Övriga fordringar	Not 15	53 852	55 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	71 675	161 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>287 197</b>	<b>217 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 630 714	2 011 652
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 630 714</b>	<b>2 011 652</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 917 911</b>	<b>2 228 847</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 255 109</b>	<b>9 950 337</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	565 305	565 305	
Fond för yttre underhåll	2 625 374	2 352 716	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 190 679</b>	<b>2 918 021</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-804 050	133 222	
Årets resultat	-349 971	-664 614	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 154 020</b>	<b>-531 393</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 036 658</b>	<b>2 386 629</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 513 486	5 340 852
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 513 486</b>	<b>5 340 852</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 306 506	1 667 468
Leverantörsskulder	Not 19	3 598	166 004
Övriga skulder	Not 20	18 850	15 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	376 011	373 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 704 965</b>	<b>2 222 856</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 255 109</b>	<b>9 950 337</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-349 971	-664 614
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	384 292	376 448
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>34 321</b>	<b>-288 166</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-70 002	-121 938
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-156 930	21 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-192 610</b>	<b>-389 097</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-112 951
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-112 951</b>



**Finansieringsverksamheten**

Förändring av skuld	-188 328	-2 188 328
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
	<hr/>	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-188 328</b>	<b>-2 188 328</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-380 938</b>	<b>-2 690 376</b>
Likvidamedel vid årets början	2 011 652	4 702 029
Likvidamedel vid årets slut	1 630 714	2 011 652
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0





# 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. Räkna 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	40
Standardförbättringar (1993)	Linjär	40
Renovering terrass (2001)	Linjär	20
Hissinstallation (2005)	Linjär	20
Stamrenovering (2007)	Linjär	50
Takrenovering (2009)	Linjär	40
Maskiner och teknisk anläggningar (2022)	Linjär	12

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 827 480	1 740 504
Årsavgifter, lokaler	464 484	442 368
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	80 940	74 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 140	-600
Rabatter	-41 064	-48 336
Bränsleavgifter, bostäder	411 264	411 264
Elavgifter	18 999	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 762 163</b>	<b>2 620 500</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	10 800	10 800
Övriga avgifter	0	1 000
Övriga ersättningar	11 688	12 054
Fakturerade kostnader	0	5 949
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-10
Övriga rörelseintäkter	44 341	24 555
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>66 822</b>	<b>54 348</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-801 855	-1 278 039
Reparationer	-355 424	-177 410
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 764	-83 244
Försäkringspremier	-45 779	-40 874
Kabel- och digital-TV	-40 707	-40 517
Återbäring från Riksbyggen	4 600	12 650
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 519	-11 270
Serviceavtal	-19 260	-12 482
Obligatoriska besiktningar	-37 113	-8 310
Bevakningskostnader	-3 130	-2 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 044	0
Snö- och halkbekämpning	-20 100	-12 229
Statuskontroll	-16 515	-16 184
Drift och förbrukning, övrigt	-1 375	0
Förbrukningsinventarier	-728	-2 269
Vatten	-141 055	-140 698
Fastighetsel	-152 927	-120 124
Uppvärmning	-252 830	-322 649
Sophantering och återvinning	-77 968	-89 473
Förvaltningsarvode drift	-180 352	-180 830
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 265 844</b>	<b>-2 526 652</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-235 289	-174 188
Lokalkostnader	0	-1 400
IT-kostnader	-6 460	-7 103
Arvode, yrkesrevisorer	-16 125	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-13 920	-12 782
Kreditupplysningar	-1 077	-3 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 663	-12 782
Kontorsmateriel	-6 161	-3 200
Medlems- och föreningsavgifter	-2 340	-2 340
Bankkostnader	-2 758	-2 640
Övriga externa kostnader	-3 855	-16 113
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-296 648</b>	<b>-249 847</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-26 680	-34 775
Sammanträdesarvoden	-36 330	-23 188
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 415
Sociala kostnader	-12 149	-11 632
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-75 159</b>	<b>-72 010</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-374 879	-374 879
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 413	-1 569
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-384 292</b>	<b>-376 448</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 080	53 184
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 080</b>	<b>53 184</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	29 336	7 617
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	19 450
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	104	33
Övriga ränteintäkter	1 109	44
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 549</b>	<b>27 144</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-188 309	-185 262
Övriga räntekostnader	-60	-256
Övriga finansiella kostnader	-10 274	-9 315
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-198 643</b>	<b>-194 833</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 034 350	2 034 350
Mark	150 000	150 000
Standardförbättringar	19 097 994	19 097 994
	<b>21 282 344</b>	<b>21 282 344</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 282 344</b>	<b>21 282 344</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 034 350	-2 034 350
Standardförbättringar	-12 191 887	-11 817 007
	<b>-14 226 237</b>	<b>-13 851 357</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-374 879	-374 879
	<b>-374 879</b>	<b>-374 879</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-14 601 116**      **-14 226 237****Restvärde enligt plan vid årets slut**

6 681 228      7 056 107

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	150 000	150 000
Standardförbättringar	6 531 228	6 906 107



**Taxeringsvärden**

Bostäder	22 200 000	22 200 000
Lokaler	2 856 000	2 856 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 056 000</b>	<b>25 056 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 527 000</i>	<i>18 527 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 529 000</i>	<i>6 529 000</i>

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Tvättmaskiner	112 951	0
	<b>112 951</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		<b>112 951</b>
Tvättmaskiner	0	112 951
<b>Summa anskaffningsvärde vid året slut</b>	<b>112 951</b>	<b>112 951</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning Tvättmaskiner	-9 413	-1 569
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tvättmaskiner	-1 569	0
	<b>-1 569</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 982</b>	<b>-1 569</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>101 970</b>	<b>111 382</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	554 000	554 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>554 000</b>	<b>554 000</b>



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	161 670	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>161 670</b>	<b>0</b>

Not 15 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	17 482	20 002
Skattekonto	36 370	35 261
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>53 852</b>	<b>55 263</b>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 934	45 779
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	86 247
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 274	10 010
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	527	559
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 940	19 337
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>71 675</b>	<b>161 932</b>

Not 17 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 109 963	1 081 575
Transaktionskonto	520 751	930 077
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 630 714</b>	<b>2 011 652</b>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 819 992	7 008 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-188 328	-188 328
Kortfristiga lån som förfaller inom 12 mån	-4 118 178	-1 479 140
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 513 486</b>	<b>5 340 852</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,42%	2024-03-28	1 479 140,00	0,00	62 776,00	1 416 364,00
SWEDBANK	2,49%	2026-03-25	2 764 590,00	0,00	62 776,00	2 701 814,00
SWEDBANK	1,76%	2024-03-25	2 764 590,00	0,00	62 776,00	2 701 814,00
<b>Summa</b>			<b>7 008 320,00</b>	<b>0,00</b>	<b>188 328,00</b>	<b>6 819 992,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 188 328 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 1 416 364 kr och 2 701 814 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.

<b>Not 19 Leverantörsskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Leverantörsskulder	3 598	166 004
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>3 598</b>	<b>166 004</b>

<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	13 785	13 785
Skuld för moms	4 754	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 094
Clearing	311	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>18 850</b>	<b>15 879</b>

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	12 150	11 891
Upplupna räntekostnader	1 595	1 476
Upplupna elkostnader	10 495	15 016
Upplupna värmekostnader	76 338	49 526
Upplupna kostnader för renhållning	866	786
Upplupna revisionsarvoden	11 750	11 750
Upplupna styrelsearvoden	63 010	60 378
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	199 807	222 682
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>376 011</b>	<b>373 505</b>

<b>Not 22 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 462 100	13 462 100

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



## Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

### Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Laila Arvedsen

\_\_\_\_\_  
Stefan Lidén

\_\_\_\_\_  
Sara Malm

\_\_\_\_\_  
Damir Barudzija

—  
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG

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

\_\_\_\_\_  
Bengt Olsson  
Förtroendevald revisor





## STYRELSENS ORD

Vill tacka för det gångna året och hoppas nu att se fram emot ett år där vi alla i föreningen kan skapa utrymme för att träffas och umgås kanske få till en grillträff på vår fina gård under sommaren. Det är fritt fram för alla i föreningen att organisera en träff för alla boende och behöver ni hjälp tveka inte att kontakta oss i styrelsen.

### VAD HAR DÅ HÄNT UNDER ÅRET?

Vi har framför allt fortsatt med våra energibesparande investeringar enligt antagen energiplan. **Frånluftsvärmeväxlaren** är installerad och besiktad, återstår en ombesiktning innan installationen är godkänd och garantin kan löpa.

I samband med besiktning en upptäcktes höga halter av **Legionella** i fastighetens vatten. Information till de boende om vad detta innebar skickades ut till boende 2023-03-06 med information om vad som kommer att ske.

Provtagning av 8 lägenheter har utförts 2023-03-13 och provsvaren kom 2023-03-27. 14 st. prover hade tagits och av dessa visade det sig att 2 prover låg över gränsen förtillåtna värden (över 10 000 cfu/l) där fick vi rekommendationen att byta ut duschmunstycke omedelbart, vilket också skedde. Dessutom byttes duschmunstycken även ut i lägenheter med värde 400-10 000. Totalt berörde detta 4 lägenheter.

Styrelsen har därför under året diskuterat olika åtgärder för att Legionella säkra fastigheten och har beslutat att installera ett **desinfektionssystem** där allt vatten i fastigheten desinficeras kontinuerligt i förbyggande syfte. Denna installation sker i början av 2024. Provtagning av ett antal lägenheter kommer att ske då systemet har körts igång.

För att få en jämnare inomhustemperatur, och minska inbördes temperaturskillnader, har vi enligt vår energiplan under året bl.a. **bytt ut de flesta radiatorventiler** i våra lägenheter och lokaler. I samband med detta arbete upptäcktes trasiga radiatorer och stamledningar, som nu har åtgärdats.

Nästa investering för vår energibesparing är att installera **solceller** på taket för att kunna producera egen el till huset, vilket ger minskade kostnader för alla boende. Beslut har tagits på stämman och upphandling är på gång.

Förutom åtgärder enligt vår energiplan har vi under året haft **vattenläckage** i källaren. Spruckna spillvattenledningar har upptäckts i tvätt och mangelrum, samt i undercentralen. Detta har vi varit tvungna att åtgärda omedelbart.

Vi har även haft problem med **elinstallationerna** i fastigheten vilket har medfört att hiss, internet, TV, belysning och garageport varit ur funktion. Styrelsen har därför beställt en total översyn av elinstallationen i fastigheten för att slippa dessa avbrott i framtiden.

Som ni säkert alla noterar har lokalen där **Auktionshallen** varit, stått stängd sedan våren då ägaren avled. Obetalda avgifter till föreningen, som vid årsskiftet uppgick till 185 583:- och, ligger nu hos inkassobolaget för att bevakas i dödsboet. Dödsboet har kontaktat en mäklare för att försöka sälja lokalen. Ett par intressenter har funnits men vid årsskiftet var lokalen ännu inte såld. Årsavgiften för 2024 uppgår till 311 000:- vilket är en **stor intäktsförlust** för föreningen och åtgärd för att lösa detta måste utarbetas om inte lokalen blir såld.

### DU SOM MEDLEM.

Kom ihåg att du som är medlem i en bostadsrättsförening är en del av föreningen och har möjlighet att påverka din boendemiljö. Så kom till stämman och gör din röst hörd. Kanske är du också intresserad av att arbeta i vår styrelse. **Här är ett bra tillfälle att föra fram dina åsikter.**

Har du idéer på saker som kan förbättras och öka trivseln i vårt boende hör av dig till styrelsen eller varför inte komma till vår stämma som går av stapeln enligt kallelse i denna skrift. Det finns också en brevlåda i källaren på Säbygatan där du kan lägga dina förslag.

**Så anmäl dig omedelbart till vår stämma där vi efter mötet samlas för en god bit mat och lite snack.**

**Styrelsen**



---

# 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 överlätas 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 fastighetsservice 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 skuldyngd 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 planliga 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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

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

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

# RBF Landskronahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Landskronahus 1 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)



# Verification

Transaction 09222115557511925457

## Document

### Årsredovisning, nr1

Main document

31 pages

Initiated on 2024-03-01 13:36:55 CET (+0100) by Anette Lundgren (AL)

Finalised on 2024-03-08 14:06:28 CET (+0100)

## Initiator

Anette Lundgren (AL)

Riksbyggen

anette.lundgren@riksbyggen.se

## Signatories

Laila Arvedsen (LA)

laila.arvedsen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Laila Gullbritt Arvedsen"  
Signed 2024-03-01 15:22:05 CET (+0100)

Sara Malm (SM)

sara85malm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SARA MALM"  
Signed 2024-03-04 09:07:37 CET (+0100)

Stefan Lidèn (SL)

stefanliden67@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN LIDÉN"  
Signed 2024-03-06 13:06:40 CET (+0100)

Damir Barudzija (DB)

damir.barudzija@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "DAMIR BARUDZIJA"  
Signed 2024-03-07 16:10:56 CET (+0100)





# Verification

Transaction 09222115557511925457

Bengt Olsson (BO)  
*benganolsson1@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "BENGT  
OLOF STAFFAN OLSSON"  
Signed 2024-03-04 08:46:28 CET (+0100)*

Per Jacobsson (PJ)  
*per.jacobsson@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke  
Henning Jakobsson"  
Signed 2024-03-08 14:06:28 CET (+0100)*

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>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Landskronahus 1, org. nr 744000-1142

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Landskronahus 1 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Landskronahus 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 tryggt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

Bengt Olsson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557511951025

## Document

RB  
Main document  
2 pages  
*Initiated on 2024-03-01 13:42:00 CET (+0100) by Anette Lundgren (AL)*  
*Finalised on 2024-03-08 14:08:35 CET (+0100)*

## Initiator

**Anette Lundgren (AL)**  
Riksbyggen  
*anette.lundgren@riksbyggen.se*

## Signatories

**Bengt Olsson (BO)**  
*benganolsson1@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "BENGT OLOF STAFFAN OLSSON"*  
*Signed 2024-03-04 08:52:14 CET (+0100)*

**Per Jacobsson (PJ)**  
*per.jacobsson@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"*  
*Signed 2024-03-08 14:08:35 CET (+0100)*

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>

