

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Sara i Helsingborg  
Org nr: 716406–8475

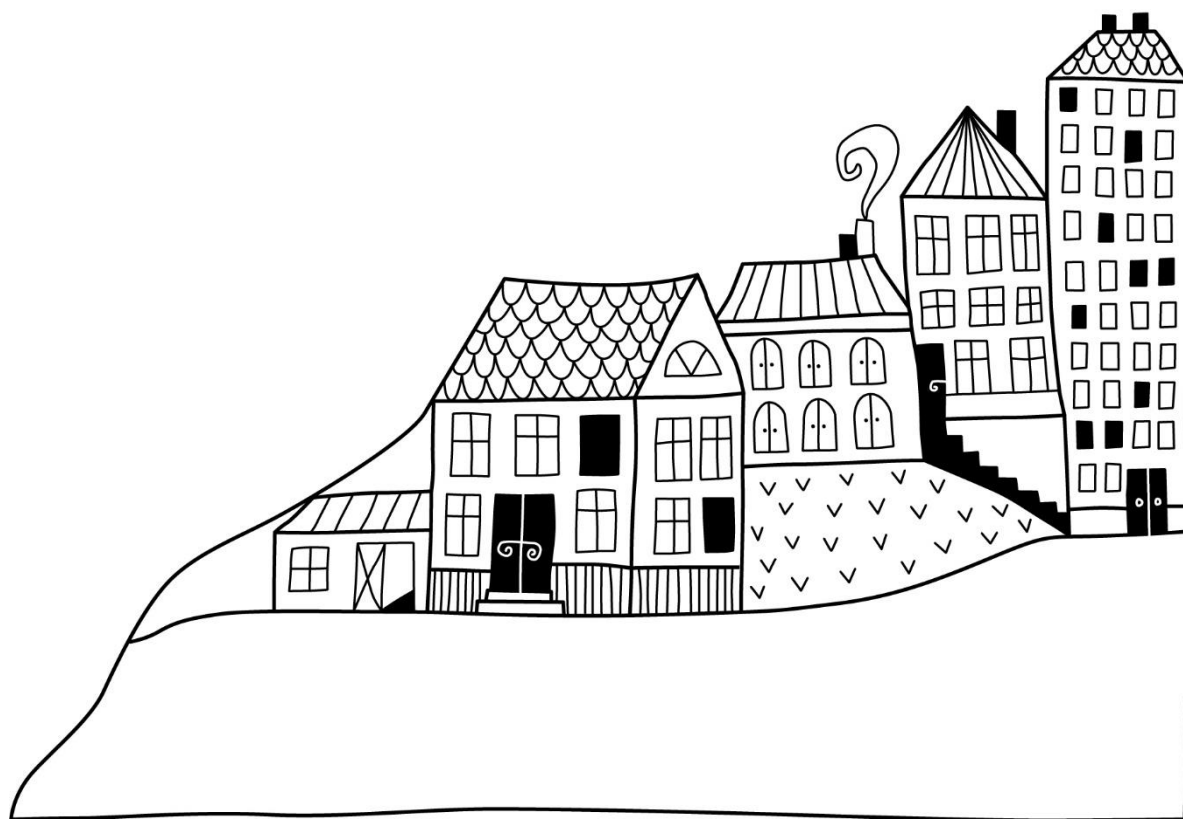




---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |



# Förvaltningsberättelse

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sara i Helsingborg får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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 1978-09-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-25.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. minskade underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året minskat från 110 % till 60 %. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån att omförhandla som klassificeras som kortfristiga skulder. Soliditeten har ökat från 62 % till 65 %. I resultatet ingår avskrivningar med 873 tkr exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 680 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat har även påverkats av en nedskrivning av andelarna i SVEF om 17 tkr. Nedskrivningen är en bokföringsteknisk transaktion som syftar att visa det rättvisande värdet på föreningens andelar i SVEF på bokslutsdagen.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sara 21 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 28 byggnader med 118 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Norrtäljegatan 2-34 och Husensjövägen 71-95.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 0        | 44       | 36       | 29       | 6        | 3         | 118   |

### Dessutom tillkommer:

| Hyresrätter | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------------|---------|--------|-----------|
| 0           | 1       | 121    | 24        |

Total tomtarea 40 283 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 10 334 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 334 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 1 547 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea** 1 547 m<sup>2</sup>



|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 152 036 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 146 330 000 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

| Leverantör                      | Avtal                   |
|---------------------------------|-------------------------|
| Ekonomisk & teknisk förvaltning | Riksbyggen              |
| Fastighetsservice               | Riksbyggen              |
| Elhandel                        | Gislaveds Energiring AB |
| Kabel-TV                        | Tele2 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 151 tkr och planerat underhåll för 812 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 217 920 tkr för de närmaste 50 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 358 tkr (366 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 060 tkr (341 kr/m<sup>2</sup>). I underhållsfonden finns på bokslutsdagen 19 575 tkr.

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

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                    | Belopp  |
|--|---------|
| Byte av ventilationsaggregat                   | 144 906 |
| Målning, div. virke utomhus samt fönsterdörrar | 543 442 |
| Rörligt arvode                                 | 123 833 |



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> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Lennie Bohlin              | Ordförande         | 2024                                  |
| Bo Dahl                    | Ledamot            | 2024                                  |
| Beata Dus                  | Ledamot            | 2025                                  |
| Lisa Hansson               | Ledamot            | 2024                                  |
| Bojan Matejevic            | Ledamot Riksbyggen |                                       |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Björn Johansson            | Suppleant            | 2024                                  |
| Bo Freij                   | Suppleant            | 2024                                  |
| Magnus Tullgren            | Suppleant            | 2024                                  |
| Villy Ferm                 | Suppleant            | 2024                                  |
| Emil Mollestam             | Suppleant Riksbyggen |                                       |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| KPMG                       | Auktoriserad revisor   | 2024                                 |
| Jane Arthursson            | Förtroendevald revisor | 2024                                 |

| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Bo Lindberg                | 2024                                  |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|---------------------|---------------------------------------|
| Snezana Najdovska   | 2024                                  |
| Niclas Sjölander    | 2024                                  |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

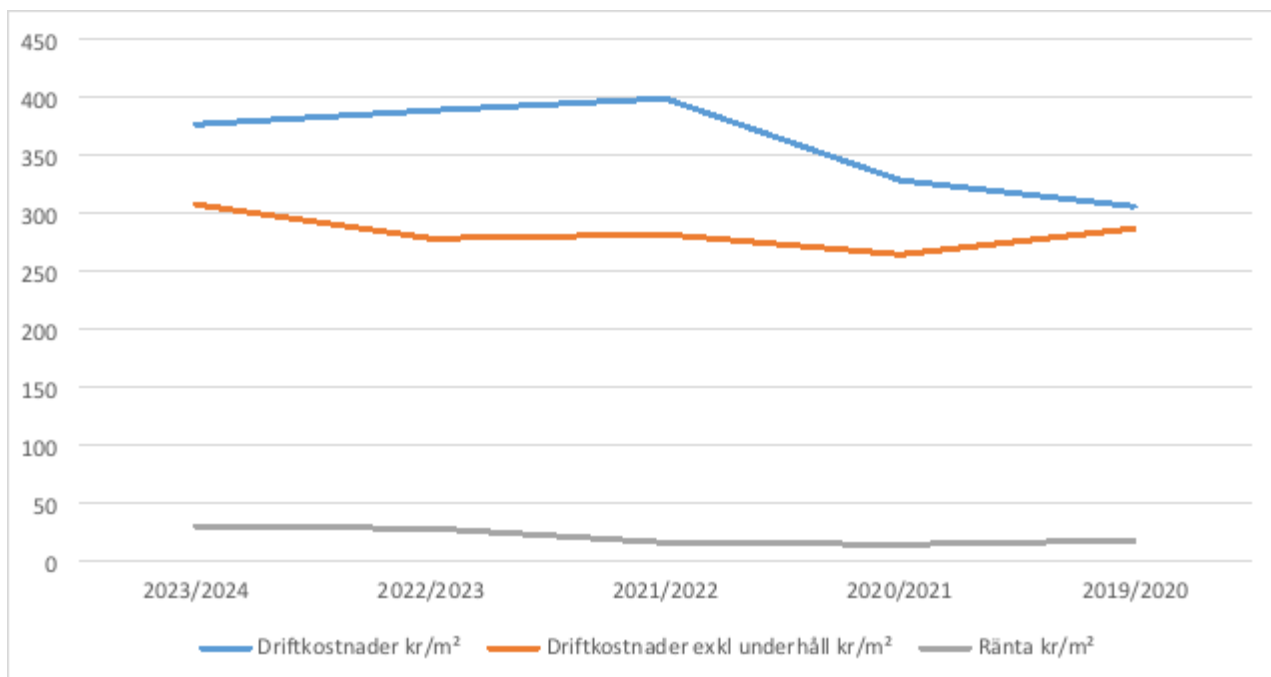
Föreningen äger andelar i SVEF (Sveriges vindkraftskooperativ ekonomisk förening) och elhandelsavtal har tecknats med Gislaveds Energi AB som garanterar att 100 % av den el som köps in är från vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 7 093     | 6 989     | 6 986     | 6 984     | 6 977     |
| Resultat efter finansiella poster*             | 807       | 478       | 683       | 1 521     | 1 746     |
| Soliditet %*                                   | 65        | 62        | 60        | 56        | 51        |
| Likviditet %                                   | 60        | 110       | 216       | 47        | 233       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 94        | 94        | 94        | 94        | 92        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 586       | 571       | 570       | 570       | 570       |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 375       | 388       | 397       | 328       | 304       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 307       | 278       | 281       | 259       | 285       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 122       | 109       | 108       | 103       | 99        |
| Sparande kr/kvm*                               | 209       | 217       | 244       | 270       | 241       |
| Ränta kr/kvm                                   | 29        | 28        | 15        | 14        | 16        |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 788       | 893       | 978       | 1 146     | 1 314     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 788       | 893       | 978       | 1 146     | 1 314     |
| Räntekänslighet %*                             | 1,3       | 1,6       | 1,7       | 2,0       | 2,3       |

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.





## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet           |                     |                    |                   | Fritt               |                |
|---|------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------|----------------|
|   | Medlemsinsatser  | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 2 538 954        | 0                   | 0                  | 19 575 400        | -1 262 438          | 478 258        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                  |                     |                    | 0                 | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                  |                     |                    |                   | 478 258             | -478 258       |
| Reservering underhållsfond                        |                  |                     |                    | 4 060 000         | -4 060 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                  |                     |                    | -812 180          | 812 180             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0                | 0                   |                    |                   |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                  |                     |                    | 0                 | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                  |                     |                    |                   |                     | 806 957        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>2 538 954</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>22 823 220</b> | <b>-4 032 000</b>   | <b>806 957</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -784 181          |
| Årets resultat                          | 806 957           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -4 060 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 812 180           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-3 225 044</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 225 044**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 7 092 752                | 6 988 970                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 310 736                  | 260 351                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>7 403 488</b>         | <b>7 249 320</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4  | -4 455 071               | -4 611 840               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -606 057                 | -621 788                 |
| Personalkostnader   | Not 6  | -483 456                 | -552 893                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -862 130                 | -788 553                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-6 406 714</b>        | <b>-6 575 074</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>996 774</b>           | <b>674 246</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 33 060                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 165 356                  | 119 815                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -355 173                 | -336 927                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-189 817</b>          | <b>-184 051</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>806 957</b>           | <b>490 195</b>           |
| <b>Skatter</b>  |        |                          |                          |
| Övriga skatter  | Not 11 | 0                        | -11 937                  |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>806 957</b>           | <b>478 258</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr   |        | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark  | Not 12 | 23 920 698        | 24 793 401        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott                       | Not 13 | 967 324           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>24 888 022</b> | <b>24 793 401</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 14 | 1 653 000         | 1 653 000         |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                            | Not 15 | -16 695           | -27 269           |
| Andra långfristiga fordringar                                     | Not 16 | 397 500           | 397 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>2 033 805</b>  | <b>2 023 232</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>26 921 827</b> | <b>26 816 633</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Övriga fordringar   | Not 17 | 251 107           | 239 055           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 18 | 263 390           | 248 651           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>514 497</b>    | <b>487 706</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>   |        |                   |                   |
| Kassa och bank  | Not 19 | 6 786 599         | 7 051 006         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>6 786 599</b>  | <b>7 051 006</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>7 301 096</b>  | <b>7 538 711</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>   |        | <b>34 222 923</b> | <b>34 355 344</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2024-08-31        | 2023-08-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 2 538 954         | 2 538 954         |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 22 823 219        | 19 575 400        |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>25 362 173</b> | <b>22 114 354</b> |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -4 032 000        | -1 262 438        |                   |
| Årets resultat                               | 806 957           | 478 258           |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-3 225 044</b> | <b>-784 181</b>   |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>22 137 130</b> | <b>21 330 173</b> |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 20            | 0                 | 6 150 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>0</b>          | <b>6 150 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 20            | 9 364 628         | 4 464 628         |
| Leverantörsskulder                           | Not 21            | 52 300            | 103 613           |
| Skatteskulder                                | Not 22            | 164 600           | 151 414           |
| Övriga skulder                               | Not 23            | 1 188 757         | 1 172 927         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 24            | 1 315 509         | 982 589           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>12 085 794</b> | <b>6 875 171</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>34 222 923</b> | <b>34 355 344</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023/2024         | 2022/2023         |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |                   |                   |
| Rörelseresultat   | 996 774           | 674 246           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                   |                   |
| Avskrivningar   | 872 703           | 872 703           |
| Nedskrivningar  | -10 574           | -84 151           |
| Förändring inkomstskatt   | 0                 | -11 937           |
|   | <b>1 858 903</b>  | <b>1 450 862</b>  |
| Erhållen ränta  | 155 424           | 79 163            |
| Erlagd ränta  | -355 759          | -354 244          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 658 568</b>  | <b>1 175 781</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)   | -16 859           | -65 286           |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)  | 311 209           | 92 432            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 952 917</b>  | <b>1 202 928</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                   |                   |
| Investeringar i pågående byggnation   | -967 324          | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-967 324</b>   | <b>0</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                   |                   |
| Amortering av lån   | -1 250 000        | -1 000 000        |
| Upptagna lån  | 0                 | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 250 000</b> | <b>-1 000 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   |                   |                   |
| Årets kassaflöde  | -264 407          | 202 928           |
| Likvida medel vid årets början  | 7 051 006         | 6 848 078         |
| Likvida medel vid årets slut  | 6 786 599         | 7 051 006         |
| Kassa och Bank BR   | 6 786 599         | 7 051 006         |
| Differens   | 0                 | 0                 |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 50       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

|   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder                             | 6 870 731         | 6 756 549         |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -152 830          | -152 830          |
| Hyror, bostäder                                   | 0                 | 10 153            |
| Hyror, lokaler                                    | 11 076            | 923               |
| Hyror, garage                                     | 390 480           | 393 100           |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                | -26 705           | -18 925           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>7 092 752</b>  | <b>6 988 970</b>  |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Kabel-tv-avgifter                      | 247 625           | 177 175           |
| Övriga ersättningar                    | 35 853            | 25 408            |
| Övriga sidointäkter                    | 21 805            | 20 552            |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                 | -6                |
| Erhållna statliga bidrag               | 0                 | 33 342            |
| Övriga rörelseintäkter                 | 5 453             | 3 880             |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>310 736</b>    | <b>260 351</b>    |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Underhåll                            | -812 180          | -1 314 054        |
| Reparationer                         | -150 583          | -73 557           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -551 515          | -538 329          |
| Försäkringspremier                   | -180 660          | -153 713          |
| Kabel- och digital-TV                | -278 693          | -312 651          |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 200             | 9 700             |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -13 068           | -7 385            |
| Serviceavtal                         | -10 957           | -5 479            |
| Obligatoriska besiktningar           | -11 769           | -10 625           |
| Snö- och halkbekämpning              | -67 672           | -63 746           |
| Förbrukningsinventarier              | -98 606           | -145 080          |
| Vatten                               | -447 659          | -370 016          |
| Fastighetsel                         | -65 309           | -62 265           |
| Uppvärmning                          | -935 745          | -868 546          |
| Sophantering och återvinning         | -177 242          | -185 156          |
| Förvaltningsarvode drift             | -654 613          | -510 937          |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-4 455 071</b> | <b>-4 611 840</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -503 271          | -543 254          |
| Lokalkostnader                             | -1 750            | 0                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -20 125           | -21 875           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -4 152            | -3 121            |
| Kreditupplysningar                         | -2 670            | -62               |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -26 495           | -11 918           |
| Kontorsmateriel                            | -18 534           | -689              |
| Medlems- och föreningsavgifter             | 0                 | -7 670            |
| Bankkostnader                              | -4 561            | -3 055            |
| Övriga externa kostnader                   | -24 500           | -30 145           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-606 057</b>   | <b>-621 788</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Lön till kollektivanställda                           | -241 640          | -268 940          |
| Styrelsearvoden                                       | -107 250          | -103 617          |
| Sammanträdesarvoden                                   | -29 000           | -27 000           |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                 | -5 482            |
| Pensionskostnader                                     | -10 313           | -11 478           |
| Övriga personalkostnader                              | -3 950            | 0                 |
| Sociala kostnader                                     | -91 304           | -136 376          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-483 456</b>   | <b>-552 893</b>   |

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

|  | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Nedskrivningar   | 10 574            | 84 151            |
| Avskrivning Byggnader  | -872 703          | -872 703          |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-862 130</b>   | <b>-788 553</b>   |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                 | 33 060            |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>           | <b>0</b>          | <b>33 060</b>     |



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 655             | 260               |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 157 632           | 116 931           |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 572               | 220               |
| Övriga ränteintäkter  | 5 497             | 2 404             |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>165 356</b>    | <b>119 815</b>    |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -345 059          | -329 850          |
| Övriga finansiella kostnader                            | -10 114           | -7 077            |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-355 173</b>   | <b>-336 927</b>   |

**Not 11 Övriga skatter**

|                                   | <b>2023-09-01</b> | <b>2022-09-01</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
| Skatt på grund av ändrad taxering | 0                 | -11 937           |
| <b>Summa övriga skatter</b>       | <b>0</b>          | <b>-11 937</b>    |

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 43 635 166        | 43 635 166        |
| Mark  | 3 175 000         | 3 175 000         |
|   | <b>46 810 166</b> | <b>46 810 166</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>46 810 166</b> | <b>46 810 166</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -22 016 764        | -21 144 061        |
|           | <b>-22 016 764</b> | <b>-21 144 061</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -872 703        | -872 703        |
|                             | <b>-872 703</b> | <b>-872 703</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-22 889 467</b> | <b>-22 016 764</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| <b>Varav</b> |            |            |
| Byggnader    | 20 745 699 | 21 618 402 |
| Mark         | 3 175 000  | 3 175 000  |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 47 000 000         | 47 000 000         |
| Lokaler                      | 1 786 000          | 1 786 000          |
| Småhus                       | 43 957 000         | 45 819 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>152 036 000</b> | <b>146 330 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>92 743 000</i>  | <i>94 605 000</i>  |
| <i>varav mark</i>            | <i>59 293 000</i>  | <i>51 725 000</i>  |

#### Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

|                                     | 2024-08-31     | 2023-08-31 |
|-------------------------------------|----------------|------------|
| Pågående nybyggnation – laddstolpar | 967 324        | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>967 324</b> | <b>0</b>   |

#### Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

|   | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|---|------------------|------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag             | 1 653 000        | 1 653 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>1 653 000</b> | <b>1 653 000</b> |

#### Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Värdereglering av andra aktier, andelar och värdepapper | -16 695        | -27 269        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>     | <b>-16 695</b> | <b>-27 269</b> |

#### Not 16 Andra långfristiga fordringar

|  | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|--|----------------|----------------|
| Övriga finansiella instrument              | 397 500        | 397 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>397 500</b> | <b>397 500</b> |

#### Not 17 Övriga fordringar

|                                | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 251 107        | 239 055        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>251 107</b> | <b>239 055</b> |



**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 96 680            | 86 748            |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 63 762            | 53 136            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 79 191            | 77 430            |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 20 126            | 26 077            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 3 631             | 5 259             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>263 390</b>    | <b>248 651</b>    |

**Not 19 Kassa och bank**

|                             | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 5 599             | 6 320             |
| SBAB-konto                  | 4 739 145         | 5 096 920         |
| Transaktionskonto           | 2 041 855         | 1 947 766         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 786 599</b>  | <b>7 051 006</b>  |

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                   | 9 364 628         | 10 614 628        |
| Lån som omförhandlas under kommande räkenskapsår | -9 364 628        | -4 464 628        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>          | <b>0</b>          | <b>6 150 000</b>  |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB         | 1,80%      | 2024-04-16          | 4 464 628,00         | -3 714 628,00           | 750 000,00          | 0,00                |
| SWEDBANK     | 4,22%      | 2025-04-28          | 0,00                 | 3 714 628,00            | 500 000,00          | 3 214 628,00        |
| SWEDBANK     | 3,91%      | 2025-06-18          | 6 150 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 6 150 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>10 614 628,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 250 000,00</b> | <b>9 364 628,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 21 Leverantörsskulder**

|                                      | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder                   | 52 300            | 103 559           |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0                 | 54                |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>52 300</b>     | <b>103 613</b>    |

**Not 22 Skatteskulder**

|                                  | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder                    | 52 038         | 38 852         |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 112 562        | 112 562        |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>164 600</b> | <b>151 414</b> |

**Not 23 Övriga skulder**

|                                    | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 1 135 550        | 1 131 667        |
| Mottagna depositioner              | 1 550            | 1 550            |
| Skuld för moms                     | 850              | 255              |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 43 776           | 33 219           |
| Clearing                           | 7 031            | 6 236            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>1 188 757</b> | <b>1 172 927</b> |

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2024-08-31       | 2023-08-31     |
|---|------------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 57 752           | 53 571         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 54 889           | 55 475         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 274 556          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 7 209            | 6 099          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 34 805           | 25 452         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 16 100           | 16 100         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 249 370          | 202 150        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 768            | 13 495         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 894            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 616 060          | 609 352        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 315 509</b> | <b>982 589</b> |

**Not 25 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 45 936 000 | 45 936 000 |

**Not 26 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift**

Lennie Bohlin  
*Ledamot*

Lisa Hansson  
*Ledamot*

Bo Dahl  
*Ledamot*

Beata Dus  
*Ledamot*

Bojan Matejevic  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Jacobsson  
*Auktoriserad revisor*  
KPMG AB

Jane Arthursson  
*Förtroendevald revisor*



# Verification

Transaction 09222115557531098284

## Document

Årsredovisning 2023-2024

Main document

21 pages

Initiated on 2024-11-06 11:21:09 CET (+0100) by Emil Mollestam (EM)

Finalised on 2024-11-07 14:08:27 CET (+0100)

## Initiator

Emil Mollestam (EM)

Riksbyggen

[emil.mollestam@riksbyggen.se](mailto:emil.mollestam@riksbyggen.se)

## Signatories

Lennie Bohlin (LB)

[lennie.bohlin@gmail.com](mailto:lennie.bohlin@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "ROLF LENNIE BOHLIN"

Signed 2024-11-06 12:01:54 CET (+0100)

Lisa Hansson (LH)

[lisa.hansson@me.com](mailto:lisa.hansson@me.com)



The name returned by Swedish BankID was "LISA HANSSON"

Signed 2024-11-06 19:05:00 CET (+0100)

Bo Dahl (BD1)

[bo@famdahl.se](mailto:bo@famdahl.se)



The name returned by Swedish BankID was "BO CHRISTER DAHL"

Signed 2024-11-06 14:06:55 CET (+0100)

Beata Dus (BD2)

[beata7202@gmail.com](mailto:beata7202@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "BEATA DUS"

Signed 2024-11-06 11:50:44 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557531098284

Bojan Matejevic (BM)  
*Bojan.Matejevic@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "BOJAN MATEJEVIC"*  
*Signed 2024-11-06 11:22:22 CET (+0100)*

Jane Arthursson (JA)  
*jane.arthursson@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "JANE ARTHURSSON"*  
*Signed 2024-11-06 20:23:19 CET (+0100)*

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



---

*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"*  
*Signed 2024-11-07 14:08:27 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>

