

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen  
Höganäshus Nr1  
Org nr: 743000-0211





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

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

---

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





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Höganäshus Nr1 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 54 653 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-07-15. Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat uppgick till 254 362 kr. Det har inte genomförts något underhåll under året samt konsultarvoden har minskat. Under året har man genomfört en skyddsrumsinvestering vilket har gjort att kostnaderna för fastighetskötsel är lite högre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 51%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 555% till 615%.

I resultatet ingår avskrivningar med 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 661 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

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

### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea	1 893 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 576 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	28 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice/Trappstädning	SIMH
Elleverans	Öresundskraft
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 77 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsårets gjorts med 398 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Beskrivning</b>		
Nya säkerhetsdörrar	2011	Till samtliga lägenheter
Tvättstuga	2013	Ny avfuktare
Tvättstuga	2018	Ny tvättmaskin
Målningsarbete	2018	
Ny grind	2018	
Torktumlare	2019	
Låssystem	2020	kodlås och passerbricka
Tvättmaskin	2021	
Renovering av värmesystemet och VVC	2021	
Byte av VVC ventiler	2022	
Huskropp utvändigt	2022	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Ventilationssystem	2024	

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>
Carina Hugosson	Ordförande	2024
Kristina Ljungberg	Vice ordförande	2024
Lars Aghammar	Ledamot	2025
Annika Johansson	Ledamot	2025
Leif Lindahl	Ledamot	2025
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Lindkvist	Suppleant	2024
Ulrika Skyvell	Suppleant	2024
<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britta Lindahl		2024
Arnell Johansson		2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 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 höjning av årsavgiften med 5% 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 828 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

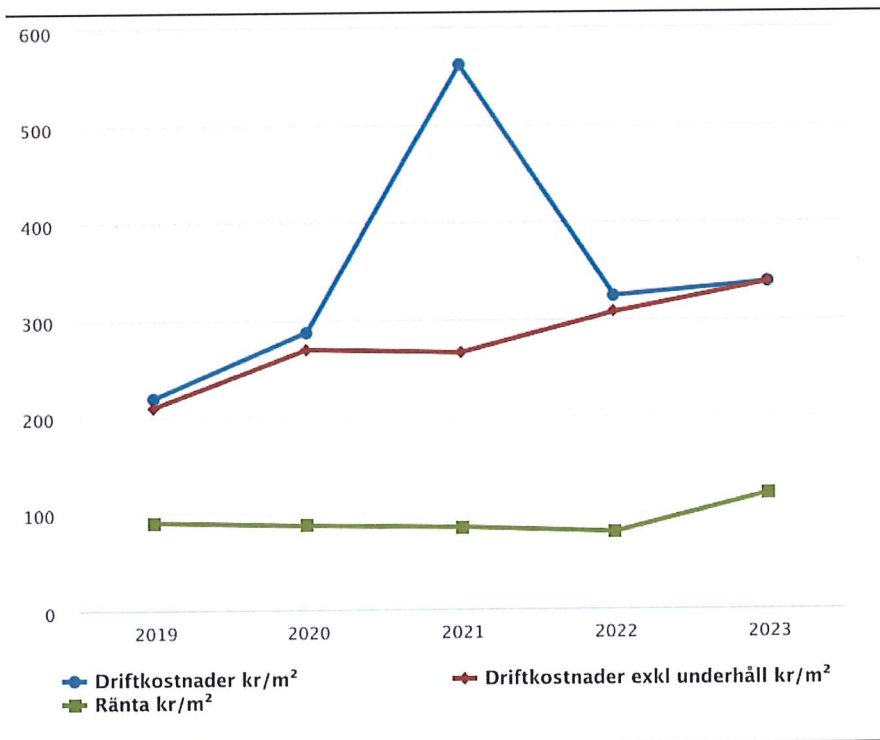
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 928 772	1 839 744	1 764 019	1 726 848	1 713 615
Resultat efter finansiella poster	254 362	188 805	-415 479	207 315	353 685
Balansomslutning	20 470 018	20 425 757	20 553 635	21 015 453	21 111 539
Årets kassaflöde	446 343	328 027	-95 657	360 904	496 164
Soliditet %	51	50	49	49	48
Likviditet %	51	47	428	59	458
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	99	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,1	-	0,1	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	743	788	755	739	737
Driftkostnader kr/kvm	337	323	562	287	219
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	337	306	265	269	210
Energikostnad kr/kvm	151	160	130	99	103
Underhållsfond kr/kvm	757	585	430	555	477
Reservering till underhållsfond kr/kvm	172	172	172	108	108
Sparande kr/kvm	256	278	297	299	343
Ränta kr/kvm	119	79	84	87	90
Skuldsättning kr/kvm	3 787	4 319	4 420	4 512	4 614
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 787	4 319	4 420	4 512	4 614
Räntekänslighet %	5,1	5,5	5,9	6,1	6,3



## 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	41 782	7 970 756	0	1 353 472	609 905	188 805
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					188 805	-188 805
Reservering underhållsfond				398 000	-398 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						254 362
<b>Vid årets slut</b>	<b>41 782</b>	<b>7 970 756</b>	<b>0</b>	<b>1 751 472</b>	<b>400 710</b>	<b>254 362</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	798 710
Årets resultat	254 362
Årets fondreservering enligt stadgarna	-398 000
<b>Summa</b>	<b>655 072</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**655 072**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 928 772	1 839 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 432	6 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 947 204</b>	<b>1 845 867</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-779 864	-748 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 584	-195 460
Personalkostnader	Not 6	-126 583	-121 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-406 928	-415 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 475 959</b>	<b>-1 480 855</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>471 245</b>	<b>365 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 029	16 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 912	-192 875
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 883</b>	<b>-176 208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>254 362</b>	<b>188 805</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>254 362</b>	<b>188 805</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	17 214 759	17 621 686
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 214 759</b>	<b>17 621 686</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 214 759</b>	<b>17 621 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	69 364	68 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 651	61 050
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>134 015</b>	<b>129 169</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 121 245	2 674 901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 121 245</b>	<b>2 674 901</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 255 259</b>	<b>2 804 070</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 470 018</b>	<b>20 425 757</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	8 012 538	8 012 538	
Fond för yttre underhåll	1 751 472	1 353 472	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 764 010</b>	<b>9 366 010</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	400 710	609 905	
Årets resultat	254 362	188 805	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>655 072</b>	<b>798 710</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 419 082</b>	<b>10 164 719</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 666 750	4 282 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 666 750</b>	<b>4 282 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 088 910	5 707 160
Leverantörsskulder	Not 16	56 411	21 094
Skatteskulder	Not 17	7 103	4 964
Övriga skulder	Not 18	7 506	7 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	224 256	238 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 384 186</b>	<b>5 978 537</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 470 018</b>	<b>20 425 757</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	254 362	188 805
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	406 928	415 472
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>661 290</b>	<b>604 277</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 846	40 433
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	23 899	-82 683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>680 344</b>	<b>562 026</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-234 000	-234 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-234 000</b>	<b>-234 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>446 344</b>	<b>328 026</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 674 901</b>	<b>2 346 875</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 121 245</b>	<b>2 674 901</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	50
Stamreovering/fönsterbyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Avfuktare/tvättstuga	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 914 372	1 823 244
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-1 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 928 772</b>	<b>1 839 744</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 151	6 007
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Erhållna statliga bidrag	12 173	0
Övriga rörelseintäkter	3 112	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 432</b>	<b>6 123</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-39 375
Reparationer	-76 621	-72 904
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 204	-54 684
Försäkringspremier	-42 523	-38 022
Kabel- och digital-TV	-74 514	-72 466
Obligatoriska besiktningar	-43 431	-6 744
Snö- och halkbekämpning	-240	0
Förbrukningsinventarier	-6 894	-9 185
Fordons- och maskinkostnader	-212	-86
Vatten	-54 316	-47 701
Fastighetsel	-33 602	-46 780
Uppvärmning	-302 634	-274 895
Sophantering och återvinning	-40 177	-41 570
Förvaltningsarvode drift	-47 496	-43 795
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-779 864</b>	<b>-748 207</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-134 578	-127 811
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-4 464	-3 251
Kreditupplysningar	0	-150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 150	-3 864
Kontorsmateriel	-3 473	-3 010
Konsultarvoden	0	-43 524
Bankkostnader	-2 170	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-162 584</b>	<b>-195 460</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-40 656	-40 474
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Pensionskostnader	-1 735	-1 728
Sociala kostnader	-24 192	-19 513
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-126 583</b>	<b>-121 715</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 438	-102 438
Avskrivningar tillkommande utgifter	-304 489	-304 489
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1	-8 545
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-406 928</b>	<b>-415 472</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	62 784	16 595
Övriga ränteintäkter	1 245	72
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>64 029</b>	<b>16 667</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-274 989	-182 745
Övriga finansiella kostnader	-5 923	-10 130
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-280 912</b>	<b>-192 875</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 431 895	8 431 895
Mark	603 965	603 965
Stam och badrumsrenovering	14 395 795	14 395 795
Säkerhetsdörrar	331 463	331 463
	<b>23 763 118</b>	<b>23 763 118</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 763 118</b>	<b>23 763 118</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-1 871 575	-1 769 138
Stam och badrumsrenovering	-4 070 978	-3 783 062
Säkerhetsdörrar	-198 878	-182 305
	<b>-6 141 431</b>	<b>-5 734 505</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-102 437	-102 437
Årets avskrivning stam och badrumsrenovering	-287 916	-287 916
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	-16 573	-16 573
	<b>-406 926</b>	<b>-406 926</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-6 548 357</b>	<b>-6 141 431</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	6 457 883	6 560 319
Mark	603 965	603 965
Stam och badrumsrenovering	10 036 901	10 324 817
Säkerhetsdörrar	116 012	132 585

**Taxeringsvärden**

Bostäder	28 000 000	28 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 800 000</i>	<i>20 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>



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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	85 452	85 452
Inventarier och verktyg	38 906	38 906
	<b>124 358</b>	<b>124 358</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>124 358</b>	<b>124 358</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-85 451	-76 906
Inventarier och verktyg	-38 906	-38 906
	<b>-124 357</b>	<b>-115 812</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-1	-8 545
	<b>-1</b>	<b>-8 545</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-85 452	-85 421
Inventarier och verktyg	-38 906	-38 906
	<b>-124 358</b>	<b>-124 357</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	1

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	69 364	68 119
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>69 364</b>	<b>68 119</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 924	42 523
Förutbetald vattenavgift	-4 964	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 691	18 527
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>64 651</b>	<b>61 050</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 491 265	2 129 046
Transaktionskonto	629 980	545 856
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 121 245</b>	<b>2 674 901</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 755 660	9 989 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-234 000	-234 000
Kortfristiga lån	-5 854 910	-5 473 160
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 666 750</b>	<b>4 282 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,43%	2023-03-24	1 875 000,00	-1 875 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,43%	2023-04-25	1 208 160,00	-1 178 160,00	30 000,00	0,00
SWEDBANK	1,43%	2023-06-21	2 450 000,00	-2 450 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	5,01%	2024-03-28	0,00	1 875 000,00	0,00	1 875 000,00
SWEDBANK	5,16%	2024-01-28	0,00	1 178 160,00	30 000,00	1 148 160,00
SWEDBANK	5,00%	2024-03-28	0,00	2 450 000,00	0,00	2 450 000,00
SWEDBANK	1,43%	2024-08-23	627 750,00	0,00	93 000,00	534 750,00
SWEDBANK	0,99%	2026-08-25	2 328 750,00	0,00	81 000,00	2 247 750,00
SWEDBANK	1,63%	2028-12-21	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 989 660,00</b>	<b>0,00</b>	<b>234 000,00</b>	<b>9 755 660,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 875 000 kr, 1 148 160, 2 450 000 och 534 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	24 421	21 094
Ej reskontraförda leverantörsskulder	31 990	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>56 411</b>	<b>21 094</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 103	4 964
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 103</b>	<b>4 964</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 598	5 598
Skuld sociala avgifter och skatter	1 908	1 460
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 506</b>	<b>7 058</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 650	19 511
Upplupna elkostnader	2 686	6 225
Upplupna vattenavgifter	0	4 673
Upplupna värmekostnader	50 420	47 121
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 500	160 731
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>224 256</b>	<b>238 261</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 038 000	16 038 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Höganäs 240328

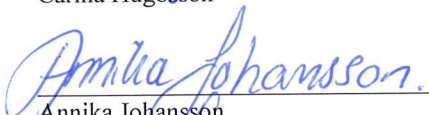
Ort och datum



Carina Hugosson



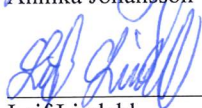
Kristina Ljungberg



Annika Johansson



Lars Aghammar

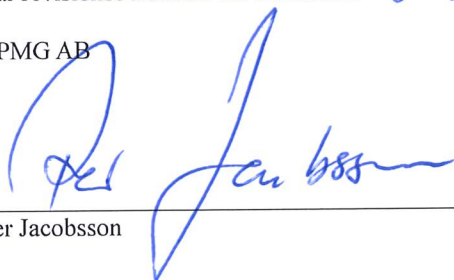


Leif Lindahl

Vår revisionsberättelse har avlämnats

2024-04-11

KPMG AB



Per Jacobsson



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Höganäshus nr 1, org. nr 743000-0211

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Höganäshus nr 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Höganäshus nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

2024-04-11

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# BRF Höganäshus Nr1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Höganäshus Nr1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

