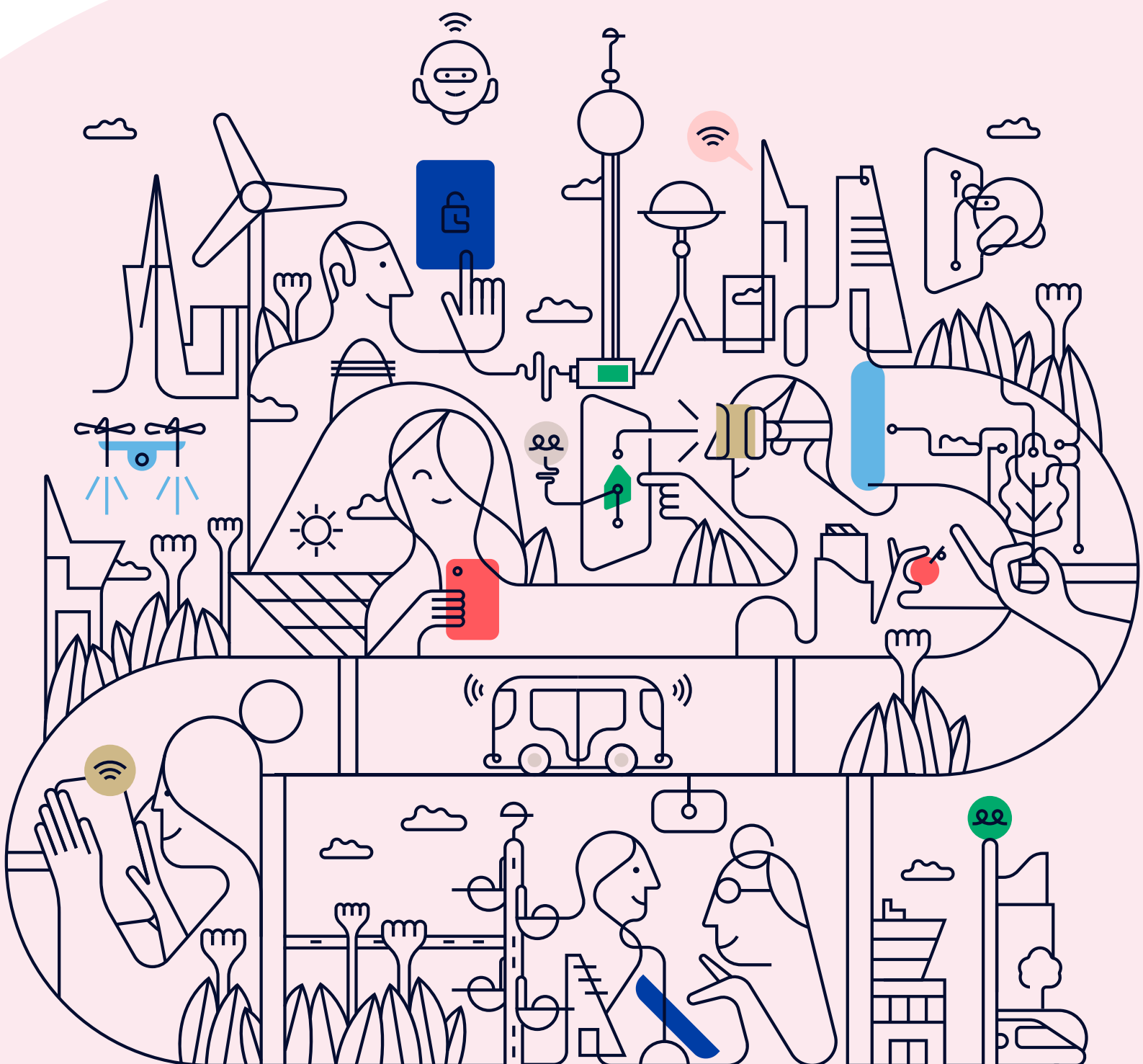




# Välkommen till årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vita Skolan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Svedala 9:16         | 1992    | Svedala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 583 kvm och 1 lokal om 590 kvm. Byggnadernas totalyta är 3173 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Magnus Hansson Gladh   | Ordförande      |
| Irene Salling          | Sekreterare     |
| Christoffer Werhof     | Styrelseledamot |
| Johnnie Jansson        | Styrelseledamot |
| Michel Bertil Lindberg | Styrelseledamot |
| Hilda Larsson          | Suppleant       |

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

|                |                      |           |
|----------------|----------------------|-----------|
| Robert Nilsson | Internrevisor        |           |
| Hilda Larsson  | Revisorssuppleant    |           |
| Håkan Ekstrand | Auktoriserad revisor | Faktor AB |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har beslutat att inte göra några justeringar av årsavgifterna.

Under dom senaste 2 åren har föreningen gjort inköp av 2 st nya tvättmaskiner.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Förändring av lånevillkor på ett av lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 173 752  | 3 122 404  | 3 027 160  |
| Resultat efter fin. poster                         | 1 041 643  | 1 367 692  | 221 574    |
| Soliditet (%)                                      | 22         | 19         | 14         |
| Yttre fond                                         | 1 886 786  | 1 066 786  | 246 786    |
| Taxeringsvärde                                     | 42 400 000 | 42 400 000 | 42 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 961        | 973        | 935        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 78,1       | 69         | 80         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 416      | 8 532      | 8 648      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 851      | 6 946      | 7 040      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 440        | 516        | 307        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 26         | 23         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 117        | 97         | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 67         | 58         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 210        | 178        | 172        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,69       | 1,51       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,76       | 8,8        | 9,2        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 2 308 999        | -                                            | -                               | 2 308 999        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 066 786        | -                                            | 820 000                         | 1 886 786        |
| Balanserat resultat      | 416 576          | 1 367 692                                    | -820 000                        | 964 268          |
| Årets resultat           | 1 367 692        | -1 367 692                                   | 1 041 643                       | 1 041 643        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>5 160 053</b> | <b>0</b>                                     | <b>1 041 643</b>                | <b>6 201 695</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                  |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 784 268        |
| Årets resultat                                                     | 1 041 643        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | - 820 000        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>2 005 910</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                  |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           | 37 295           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>2 043 205</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 173 752         | 3 122 404         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 4 568             | 500 716           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 178 320</b>  | <b>3 623 120</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 173 178        | -1 032 033        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -208 242          | -558 819          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -87 332           | -69 811           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -318 024          | -269 339          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 786 776</b> | <b>-1 930 002</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 391 544</b>  | <b>1 693 118</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 20 000            | 9 030             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -369 901          | -334 456          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-349 901</b>   | <b>-325 426</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>1 041 643</b>  | <b>1 367 692</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>1 041 643</b>  | <b>1 367 692</b>  |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 24 816 514 | 25 134 538 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 24 816 514 | 25 134 538 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Andelar i intresseföretag                    |        | 15 000     | 15 000     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 15 000     | 15 000     |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 24 831 514 | 25 149 538 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 185 513    | 222 847    |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 429 612  | 164 108    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 50 135     | 88 880     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 665 260  | 475 835    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 2 146 393  | 2 246 614  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 146 393  | 2 246 614  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 811 654  | 2 722 449  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 28 643 167 | 27 871 987 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |            |            |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 308 999  | 2 308 999  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 886 786  | 1 066 786  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 4 195 785  | 3 375 785  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | 964 268    | 416 576    |
| Årets resultat                               |        | 1 041 643  | 1 367 692  |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 2 005 910  | 1 784 268  |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 6 201 695  | 5 160 053  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 0          | 13 761 126 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 0          | 13 761 126 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 21 739 039 | 8 277 913  |
| Leverantörsskulder                           |        | 98 861     | 82 201     |
| Skatteskulder                                |        | 3 649      | 8 548      |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 5 342      | 91         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 594 581    | 582 055    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 22 441 472 | 8 950 808  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 28 643 167 | 27 871 987 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024      | 2023        |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |             |
| Rörelseresultat                                                          | 1 391 544 | 1 693 118   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |             |
| Årets avskrivningar                                                      | 318 024   | 269 339     |
|                                                                          | 1 709 568 | 1 962 457   |
| Erhållen ränta                                                           | 20 000    | 9 030       |
| Erlagd ränta                                                             | -372 879  | -335 041    |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 356 689 | 1 636 445   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 81 272    | -133 974    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 32 516    | -36 753     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 1 470 476 | 1 465 718   |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |             |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                        | 0         | -15 000     |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                      | 0         | 15 000      |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | 0           |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |             |
| Upptagna lån                                                             | 0         | 22 674 180  |
| Amortering av lån                                                        | -300 000  | -22 974 180 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -300 000  | -300 000    |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 1 170 476 | 1 165 718   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 2 396 069 | 1 230 351   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 3 566 546 | 2 396 069   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vita Skolan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 2 065 404        | 2 024 844        |
| Hysesintäkter lokaler          | 610 000          | 614 800          |
| Hyses-/avgiftsbortfall lokaler | 0                | -4 800           |
| Uppvärmning                    | 495 756          | 487 560          |
| Påminnelseavgift               | 480              | 0                |
| Dröjsmålsränta                 | 1 132            | 0                |
| Administrativ avgift           | 980              | 0                |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 173 752</b> | <b>3 122 404</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023           |
|-------------------------|--------------|----------------|
| Pantsättningsavgift     | 573          | 2 499          |
| Överlåtelseavgift       | 2 866        | 3 939          |
| Öres- och kronutjämning | -2           | 5              |
| Övriga erhållna bidrag  | 0            | 494 273        |
| Övriga intäkter         | 1 130        | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>4 568</b> | <b>500 716</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 1 010          | 0              |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 2 722          | 0              |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 34 729         | 6 338          |
| Besiktningar                        | 0              | 9 620          |
| Hissbesiktning                      | 6 250          | 5 828          |
| Brandskydd                          | 0              | 39 553         |
| Bevakning                           | 0              | 878            |
| Gårdkostnader                       | 13 958         | 0              |
| Gemensamma utrymmen                 | 1 190          | 0              |
| Sophantering                        | 3 875          | 0              |
| Snöröjning/sandning                 | 34 588         | 10 444         |
| Serviceavtal                        | 13 920         | 32 308         |
| Förbrukningsmaterial                | 7 275          | 1 927          |
| <b>Summa</b>                        | <b>119 517</b> | <b>106 896</b> |

Noten 4, 5, 6, 7 samt 8 tillsammans motsvarar not 4 i 2023 års årsredovisning.

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024          | 2023           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Installationer              | 0             | 29 774         |
| Bostadsrättslägenheter      | 0             | 6 202          |
| Hyseslokaler                | 13 685        | 0              |
| Tvättstuga                  | 12 093        | 22 365         |
| Trapphus/port/entr          | 2 912         | 0              |
| Övriga gemensamma utrymmen  | 0             | 10 666         |
| VVS                         | 6 440         | 2 250          |
| Ventilation                 | 0             | 7 070          |
| Hissar                      | 37 680        | 0              |
| Mark/gård/utemiljö          | 0             | 29 478         |
| Skador/klotter/skadegörelse | 4 106         | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>76 916</b> | <b>107 804</b> |

Noten 4, 5, 6, 7 samt 8 tillsammans motsvarar not 4 i 2023 års årsredovisning.

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023     |
|--------------|---------------|----------|
| Tvättstuga   | 37 295        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>37 295</b> | <b>0</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 83 424         | 72 821         |
| Uppvärmning             | 370 531        | 306 963        |
| Vatten                  | 212 799        | 184 510        |
| Sophämtning/renhållning | 81 258         | 92 166         |
| Grovsopor               | 3 451          | 5 700          |
| <b>Summa</b>            | <b>751 463</b> | <b>662 161</b> |

13 månaders kostnad beroende på periodisering 2024 se not 1.  
Noten 4, 5, 6, 7 samt 8 tillsammans motsvarar not 4 i 2023 års årsredovisning.

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 48 150         | 40 299         |
| Kabel-TV               | 18 900         | 0              |
| Bredband               | 63 796         | 39 237         |
| Fastighetsskatt        | 60 310         | 58 793         |
| Korr. fastighetsskatt  | -3 170         | 0              |
| Korttidsinventarier    | 0              | 16 844         |
| <b>Summa</b>           | <b>187 986</b> | <b>155 172</b> |

Noten 4, 5, 6, 7 samt 8 tillsammans motsvarar not 4 i 2023 års årsredovisning.

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Juridiska åtgärder              | 520            | 0              |
| Inkassokostnader                | 907            | -1             |
| Revisionsarvoden extern revisor | 14 813         | 12 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 766          | 0              |
| Föreningskostnader              | 255            | 0              |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 173 347        | 517 994        |
| Överlåtelsekostnad              | 7 451          | 3 938          |
| Pantsättningskostnad            | 860            | 1 575          |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0              | 18 513         |
| Administration                  | 8 323          | 3 540          |
| Föreningsavg ej avdragsgilla    | 0              | 1 260          |
| <b>Summa</b>                    | <b>208 242</b> | <b>558 819</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden                | 67 601        | 32 950        |
| Övriga arvoden                 | 0             | 19 550        |
| Revisionsarvoden internrevisor | -2 000        | 0             |
| Internrevisor arvoderad        | 0             | 2 000         |
| Arbetsgivaravgifter            | 21 731        | 15 311        |
| <b>Summa</b>                   | <b>87 332</b> | <b>69 811</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 369 740        | 334 456        |
| Dröjsmålsränta               | 161            | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>369 901</b> | <b>334 456</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 39 342 391         | 39 342 391         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>39 342 391</b>  | <b>39 342 391</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -14 207 853        | -13 938 514        |
| Årets avskrivning                             | -318 024           | -269 339           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-14 525 877</b> | <b>-14 207 853</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>24 816 514</b>  | <b>25 134 538</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 163 610</i>   | <i>1 163 610</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 33 000 000         | 33 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 400 000          | 9 400 000          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>42 400 000</b>  | <b>42 400 000</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 201 533         | 201 533         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>201 533</b>  | <b>201 533</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -201 533        | -201 533        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-201 533</b> | <b>-201 533</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto               | 9 460            | 14 653         |
| Transaktionskonto         | 360 189          | 149 455        |
| Borgo räntekonto          | 1 059 964        | 0              |
| <b>Summa</b>              | <b>1 429 612</b> | <b>164 108</b> |



**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 13 319        | 8 606         |
| Förutbet försäkr premier | 16 119        | 15 902        |
| Förutbet kabel-TV        | 4 741         | 20 653        |
| Förutbet bredband        | 15 956        | 0             |
| Förutbet förvaltning     | 0             | 43 719        |
| <b>Summa</b>             | <b>50 135</b> | <b>88 880</b> |

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2025-09-16               | 3,88 %                  | 7 977 913           | 7 977 913           |
| SBAB                  | 2025-11-14               | 1,17 %                  | 13 761 126          | 14 061 126          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>21 739 039</b>   | <b>22 039 039</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 21 739 039          | 8 277 913           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 239 039 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader                          | 185            | 0              |
| Uppl kostn el                               | 7 126          | 3 709          |
| Uppl kostnad Värme                          | 39 730         | 38 145         |
| Uppl kostnad Extern revisor                 | 13 500         | 0              |
| Uppl kostn räntor                           | 24 441         | 27 419         |
| Uppl kostn vatten                           | 55 266         | 45 913         |
| Uppl kostnad arvoden                        | 57 300         | 54 500         |
| Uppl lagstadgade soc avg                    | 0              | 16 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter            | 18 003         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter                     | 379 030        | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare | 0              | 379 030        |
| Uppl. driftskostnader                       | 0              | 839            |
| Beräkn arvode bokslut                       | 0              | 4 500          |
| Beräkn arvode revision                      | 0              | 12 000         |
| <b>Summa</b>                                | <b>594 581</b> | <b>582 055</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

39 631 000

2023-12-31

39 631 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen valde att behålla nuvarande årsavgift.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Svedala

---

Christoffer Werhof  
Styrelseledamot

---

Irene Salling  
Sekreterare

---

Johnnie Jansson  
Styrelseledamot

---

Magnus Hansson Gladh  
Ordförande

---

Michel Bertil Lindberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Faktor AB  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

Robert Nilsson  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 19:55

DOCUMENT ID:

S13tzcr1eg

ENVELOPE ID:

rkxjtM9AJxg-S13tzcr1eg

DOCUMENT NAME:

Riksbyggen Bostadsrättsförening Vita Skolan, 716439-4624 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Lars Magnus Hansson Gladh<br>happy.hansson72@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 20:58<br>29.04.2025 20:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.10.159   |
| 2. JOHNNIE JANSSON<br>johnnie.jansson@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 07:23<br>30.04.2025 07:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.195.140.134  |
| 3. IRENE SALLING<br>irene.salling@hotmail.com             | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 11:50<br>30.04.2025 11:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.203.13.112   |
| 4. CHRISTOFFER WERHOF<br>christoffer.werhof@outlook.com   | Signed<br>Authenticated | 30.04.2025 17:17<br>30.04.2025 17:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.33.230.40    |
| 5. Michel Bertil Lindberg<br>migge9@live.se               | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 13:45<br>05.05.2025 13:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.187.182.193  |
| 6. Pål Håkan Andreas Ekstrand<br>hakan.ekstrand@faktor.se | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 13:59<br>05.05.2025 13:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.221.120.196 |
| 7. ROBERT NILSSON<br>bo.robert.nilsson@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 20:02<br>06.05.2025 20:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.54    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vita Skolan**

Org.nr 716439-4624

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vita Skolan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vita Skolan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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



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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 13:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 19:55

DOCUMENT ID:

rJQhKMqCylx

ENVELOPE ID:

BkMoYG50Jlx-rJQhKMqCylx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vita Skolan.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. Pål Håkan Andreas Ekstrand |  Signed | 05.05.2025 13:58 | eID    | Swedish BankID      |
| hakan.ekstrand@faktor.se      | Authenticated                                                                            | 05.05.2025 13:58 | Low    | IP: 193.221.120.196 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Jag, Robert Nilsson 19881118-3972 har läst revisionsberättelsen och finner inga invändningar.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 19:55

DOCUMENT ID:

BJZntf5AJlg

ENVELOPE ID:

S1ZotM9Ryxg-BJZntf5AJlg

DOCUMENT NAME:

Revisionsgondkännande 2024.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. ROBERT NILSSON           |  Signed | 06.05.2025 20:01 | eID    | Swedish BankID   |
| bo.robert.nilsson@gmail.com | Authenticated                                                                            | 06.05.2025 20:01 | Low    | IP: 104.28.31.65 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed