

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tengberg
Org nr: 748000-0343



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tengberg får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 räkensårsårets slut till 2 907 049 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31.

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 208% till 255%

I resultatet ingår avskrivningar med 114 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 403 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

12

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tengberg 25 i Ystad kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950 och 1951. Fastigheternas adress är Gustafsgatan 3 och Skottegatan 9 i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	9
3 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	20

Total tomtarea 3 382 m²

Bostäder bostadsrätt 1 439 m²

Total bostadsarea 1 439 m²

Total lokalaria 80 m²

Årets taxeringsvärde 15 389 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 389 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,95 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Ystad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Siemens	Underhåll styr och reglerutrustning
Com Hem	Kabel-TV
Stena Recykling	Källsortering (papper, metall, plast)
Ekdahl miljö	Källsortering (glas)

1

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 119 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 kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 665 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 438 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 933 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 437 tkr (304 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 665 tkr (438 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målningsarbete gårdshus	2015
Källararmatur	2015
Huskropp utvändigt	2016
Bottenavlopp	2017
Byte av fjärrvärmecentral	2018
Byte av portlås	2019
Rörinfodring	2020
Tvättmaskin	2020
Dörrautomatik	2021
Installationer	2022
Huskropp utvändigt	2022
Gemensamma utrymmen	2022

h

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Sjövall	Ordförande	2025
Niclas Areskoug	Ledamot	2025
Mats Aanesen	Ledamot	2025
Inger Johansson	Ledamot, <i>bortgången</i>	2025
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dorota Kugler	Suppleant	2025
Kristina Hult	Suppleant	2025
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 218 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 898	1 795	1 639	1 644	1 610
Resultat efter finansiella poster*	289	388	-196	326	-3 029
Årets resultat	289	388	-196	326	-3 029
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-262	-49	-637	-56	-3 390
Soliditet %*	-105	-111	-137	-119	-128
Likviditet % exkl.					
Låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	255	208	100	157	140
Likviditet % inkl.					
Låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	18	29	13	97	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	95	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 261	1 188	1 084	1 084	1 062
Driftkostnader kr/kvm	531	422	769	437	2 682
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	531	422	464	421	508
Energikostnad kr/kvm*	234	211	191	189	191
Underhållsfond kr/kvm	1 176	738	374	312	0
Sparande kr/kvm*	265	332	252	306	257
Ränta kr/kvm	205	182	120	119	127
Skuldsättning kr/kvm*	6 367	6 537	6 437	6 612	6 782
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 721	6 900	6 795	6 979	7 159
Räntekänslighet %*	5,3	5,8	6,3	6,4	6,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

16

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 600	1 121 647	-6 953 202	387 819
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			387 819	-387 819
Reservering underhållsfond		665 000	-665 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				288 572
Vid årets slut	29 600	1 786 647	-7 230 383	288 572

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 565 383
Årets resultat	288 572
Årets fondreservering enligt stadgarna	-665 000
Summa	-6 941 811

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 941 811**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 898 343	1 795 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 271	240
Summa rörelseintäkter		1 906 614	1 795 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-807 126	-641 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 842	-342 901
Personalkostnader	Not 6	-30 421	-30 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-114 035	-116 352
Summa rörelsekostnader		-1 312 424	-1 131 150
Rörelseresultat		594 190	664 160
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 096	4 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-311 715	-281 468
Summa finansiella poster		-305 619	-276 341
Resultat efter finansiella poster		288 572	387 819
Årets resultat		288 572	387 819

m

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 459 461	3 573 497
Summa materiella anläggningstillgångar		3 459 461	3 573 497
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		3 495 461	3 609 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	22 857	22 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	110 833	76 081
Summa kortfristiga fordringar		133 690	98 444
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 240 410	1 176 246
Summa kassa och bank		1 240 410	1 176 246
Summa omsättningstillgångar		1 374 100	1 274 690
Summa tillgångar		4 869 561	4 884 186

RL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 600	29 600
Fond för yttre underhåll		1 786 647	1 121 647
Summa bundet eget kapital		1 816 247	1 151 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 230 383	−6 953 202
Årets resultat		288 572	387 819
Summa fritt eget kapital		−6 941 811	−6 565 383
Summa eget kapital		−5 125 564	−5 414 135
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 490 000	5 945 901
Summa långfristiga skulder		2 490 000	5 945 901
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 181 651	3 983 500
Leverantörsskulder		73 565	111 727
Skatteskulder		2 332	4 456
Övriga skulder	Not 15	8 095	8 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	239 483	244 643
Summa kortfristiga skulder		7 505 125	4 352 421
Summa eget kapital och skulder		4 869 561	4 884 186

PL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	594 190	664 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	114 035	116 352
	708 225	780 512
Erhållen ränta	6 096	5 128
Erlagd ränta	-312 174	-264 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	402 147	520 800
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-35 246	-2 598
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-44 988	97 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	321 914	615 761
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-257 750	151 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 750	151 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	64 164	766 761
Likvida medel vid årets början	1 176 246	409 485
Likvida medel vid årets slut	1 240 410	1 176 246

IL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	51
Markanläggningar	Linjär	20
Byggnadsinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 752 804	1 647 072
Hyror, lokaler	56 028	55 140
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyror, övriga	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 660	-3 660
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 876	-3 300
Kabel-tv-avgifter	62 208	62 208
Övriga ersättningar	3 844	7 615
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Summa nettoomsättning	1 898 343	1 795 070

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 271	240
Summa övriga rörelseintäkter	8 271	240

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-118 530	-59 140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 010	-42 026
Försäkringspremier	-28 157	-23 464
Kabel- och digital-TV	-86 061	-62 780
Återbäring från Riksbyggen	300	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 544	-27 775
Obligatoriska besiktningar	-25 213	-14 951
Snö- och halkbekämpning	-40 672	-28 275
Statuskontroll	0	-1 256
Förbrukningsinventarier	-3 965	-942
Vatten	-87 564	-73 092
Fastighetsel	-69 952	-97 113
Uppvärmning	-198 059	-150 160
Sophantering och återvinning	-50 897	-39 587
Förvaltningsarvode drift	-36 802	-23 852
Summa driftskostnader	-807 126	-641 014

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-317 055	-304 325
IT-kostnader	-3 666	-3 600
Arvode, yrkesrevisorer	-13 182	-10 331
Övriga förvaltningskostnader	-12 717	-4 507
Kreditupplysningar	-930	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 444	-9 450
Representation	-402	-522
Kontorsmateriel	-3 780	0
Telefon och porto	-85	-1 341
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 408
Bankkostnader	-2 573	-6 723
Summa övriga externa kostnader	-360 842	-342 901

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-22 920	-24 150
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-7 201	-6 733
Summa personalkostnader	-30 421	-30 883

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-75 520	-75 520
Avskrivning Markanläggningar	0	-2 317
Avskrivningar tillkommande utgifter	-38 515	-38 515
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-114 035	-116 352

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 608	3 997
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	0
Övriga ränteintäkter	444	411
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 096	4 408

PL

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-311 234	-276 268
Räntekostnader till kreditinstitut	-480	-316
Övriga finansiella kostnader	0	-4 885
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-311 715	-281 468

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 865 378	5 865 378
Mark	470 000	470 000
Tillkommande utgifter	1 011 399	1 011 399
Markanläggning	74 575	74 575
	7 421 352	7 421 352
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 421 352	7 421 352

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 954 273	-2 878 753
Tillkommande utgifter	-819 007	-780 492
Markanläggningar	-74 575	-72 258
	-3 847 855	-3 731 503
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-75 520	-75 520
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-38 515	-38 515
Årets avskrivning markanläggningar	0	-2 317
	-114 035	-116 352
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 961 890	-3 847 855

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	3 459 461	3 573 497
Byggnader	2 835 585	2 911 105
Mark	470 000	470 000
Tillkommande utgifter	153 876	192 392

Taxeringsvärden

Bostäder	15 000 000	15 000 000
Lokaler	389 000	389 000
Totalt taxeringsvärde	15 389 000	15 389 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 684 000</i>	<i>11 684 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 705 000</i>	<i>3 705 000</i>

9L

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 857	22 363
Summa övriga fordringar	22 857	22 363

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 044	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 264	76 081
Förutbetald kabel-tv-avgift	105	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	420	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 833	76 081

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	653 021	147 788
Transaktionskonto	587 389	1 028 458
Summa kassa och bank	1 240 410	1 176 246

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 671 651	9 929 401
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-183 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 121 651	-3 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 490 000	6 045 901

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,54%	2024-11-28	350 000,00	-350 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2025-01-30	3 350 000,00	0,00	100 000,00	3 250 000,00
SWEDBANK	3,30%	2025-03-28	0,00	850 000,00	21 250,00	828 750,00
S						
WEDBANK	2,54%	2025-10-24	3 042 901,00	0,00	0,00	3 042 901,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-01-30	2 610 000,00	0,00	60 000,00	2 550 000,00
SPARBANKEN	2,54%	2029-03-31	576 500,00	-500 000,00	76 500,00	0,00
Summa			9 929 401,00	0,00	257 750,00	9 671 651,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 7 121 651 kr samt amortera 60 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 490 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

16

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	8 095	8 095
Summa övriga skulder	8 095	8 095

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 201	0
Upplupna räntekostnader	42 471	42 930
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 747	4 368
Upplupna elkostnader	6 091	5 757
Upplupna vattenavgifter	12 352	9 749
Upplupna värmekostnader	27 914	25 185
Upplupna kostnader för renhållning	6 882	3 088
Upplupna revisionsarvoden	11 588	9 656
Upplupna styrelsearvoden	22 920	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573	7 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 777	1 491
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 966	135 097
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 483	244 643

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 367 000	12 367 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

14

Styrelsens underskrifter

Ystad 250423

Ort och datum, Ystad 2025-

Carole Sjövall

Caroline Sjövall

MQA

Mats Aanesen

Niclas Areskoug

Niclas Areskoug

Dorota Kugler

Dorota Kugler

Suppelant träder in i Inger Johanssons ställe

Kristina Quist

Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB, Ystad 2025-04-29

Pauline Lennartsson

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tengberg

Org.nr 748000-0343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tengberg för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



FAKTOR

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tengberg för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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.

Ystad, 2025-04-29

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

