

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Ängelholmshus nr 16  
Org nr: 716406-2817

2024-09-01 – 2025-08-31



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr  
16 får härmed upprätta årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 631 639 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningar. Dessa har ökat efter övergång till regelverket K3 då fastigheten delats in i komponenter med olika avskrivningstider. Avsättningen till underhållsfonden har genom övergången minskat att endast omfatta rent underhåll och inte investeringar. Kommande investeringar beräknas täckas av avskrivningarna.

Driftskostnaderna har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Det som enligt gamla regelverket K2 bokfördes som underhåll har nu bokförts som investeringar, se not 10. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 13%.

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 268% till 228%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 391 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 088 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Påskliljan 3 i Ängelholms kommun med därpå uppförda bostadshus med 71 stycken lägenheter och 1 lokal. 4 st småhus avser specialenhet och används som daghem. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Lökatan i Ängelholm. Mark innehås med äganderätt av föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 19    |
| 3 rum och kök | 36    |
| 4 rum och kök | 16    |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal | Kommentar                   |
|-----------------|-------|-----------------------------|
| Antal garage    | 50    |                             |
| Antal p-platser | 46    | Varav 6 st är elbilsplatser |

Total tomtarea 21 150 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 220 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 92 165 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 89 460 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal:**

| Leverantör             | Avtal                                     |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Riksbyggen             | Ekonomisk förvaltning                     |
| Riksbyggen             | Teknisk förvaltning och fastighetsservice |
| Schindler AB           | Hisservice                                |
| Kiwa Inspecta AB       | Hissbesiktning                            |
| TeliaSonera Sverige AB | TV, internet, telefon                     |
| Assemblin El AB        | Laddstolpar, debitering & avläsning       |
| Telavox AB             | Serviceavtal porttelefoner                |

**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 110 tkr och planerat underhåll för 391 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande del finansieras genom de avskrivningskostnader som uppkommer vid utbyte av en byggnadskomponent. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast sommaren 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 713 tkr per år (115 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån samt avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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

##### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning             | År        | Kommentar                                                                               |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasader                 | 2008-2009 | Byte av fasadpanel samt målning                                                         |
| Tvättstuga              | 2010      | Nya maskiner                                                                            |
| Målning                 | 2011-2012 | Utvändig målning av fönster, radhusen                                                   |
| Värme                   | 2012-2013 | Byte av regler- och injusteringsventiler                                                |
| Utbyte av fläkt         | 2014      | Energisnålare fläkt i 21:an och 23:an                                                   |
| Fiberkabel              | 2015      | Slutfördes under augusti månad                                                          |
| Asfaltkomplettering     | 2015      | Lagning av håll samt annan komplettering                                                |
| Markarbeten             | 2016      | Asfaltering                                                                             |
| Markinventarier         | 2016      | Staket runt containerplats                                                              |
| Lekplats                | 2016      | Upprustning av en lekplats                                                              |
| Målning                 | 2016-2019 | Målningsarbete fasader, plåt, takkupor m.m.                                             |
| Markinventarier         | 2018-2019 | Mur runt rabatt, nytt staket m.m.                                                       |
| Lekplats                | 2020-2021 | Upprustning lekplatser                                                                  |
| Huskroppar utvändigt    | 2021      | Underhåll staket, dörrar och fönster vid behov                                          |
| Laddstolpar investering | 2022      | Investering i 6 st laddstolpar                                                          |
| Installationer          | 2023-2024 | Byte FTX-system                                                                         |
| Installationer          | 2024-2025 | Fr.o.m. detta verksamhetsår bokförs byte FTX-system som investering p.g.a. K3 regelverk |

##### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                                   | Belopp  |
|-----------------------------------------------|---------|
| Installationer (byte 12 st avloppsluftningar) | 45 000  |
| Huskropp utvändigt (fönstermålning)           | 187 500 |
| Markytor (asfaltering)                        | 54 215  |
| Övrigt (felavhjälpande rörligt underhåll)     | 104 218 |

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> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Jan Åke Persson            | Ordförande           | 2026                                  |
| Agneta Olsson              | Sekreterare          | 2026                                  |
| Mattias Kvist              | Vice ordförande      | 2026                                  |
| Katrina Dakouri            | Ledamot              | 2025                                  |
| Aila Visala                | Ledamot              | 2025                                  |
| Bo Andersson               | Ledamot Riksbyggen   |                                       |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Philip Andersson           | Suppleant            | (avflyttad)                           |
| Tobias Ljungberg           | Suppleant            | 2025                                  |
| Ingrid Gustavsson          | Suppleant Riksbyggen |                                       |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Joakim Paulson             | Auktoriserad revisor | 2025                                  |
| Kenneth Nilsson            | Auktoriserad revisor | 2025                                  |

| <b>Valberedning</b>         | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Dana Varga (sammankallande) | 2025                                  |
| Kenneth Henrysson           | 2025                                  |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 927 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har investerat i 6 st laddstolpar.

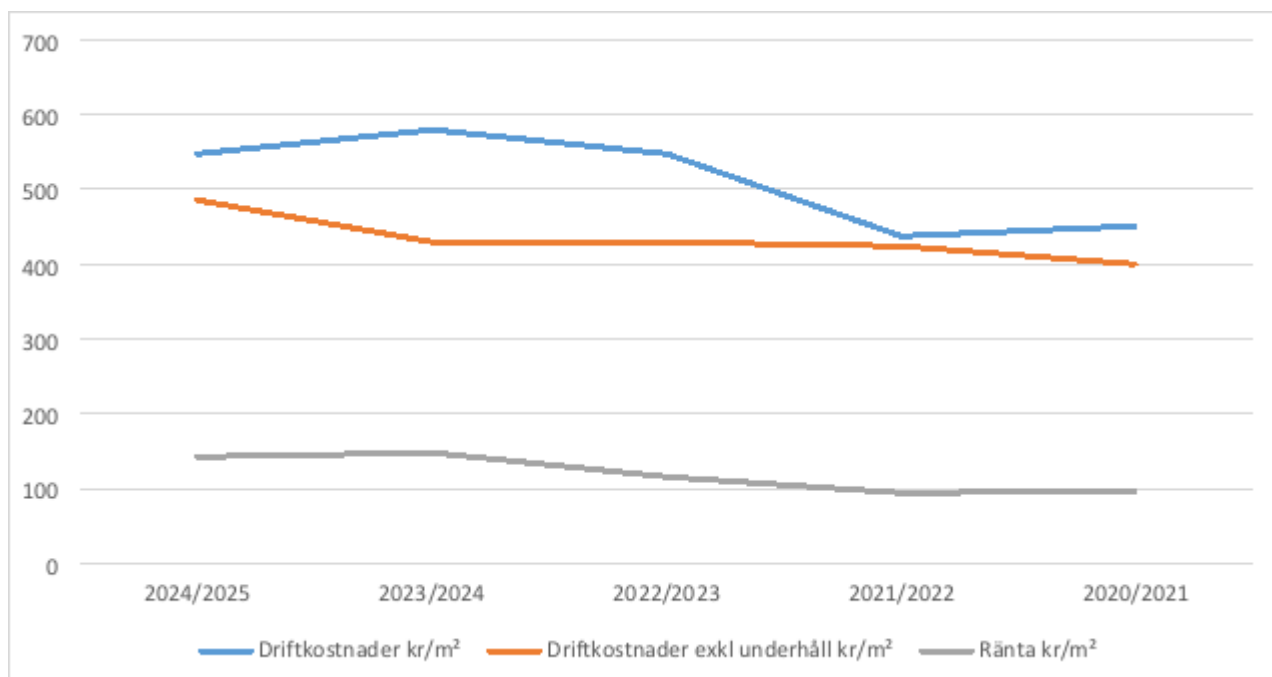
# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                   | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                  | 6 019     | 5 749     | 5 490     | 5 398     | 5 289     |
| Resultat efter finansiella poster*                                | -303      | -190      | 50        | 871       | 658       |
| Balansomslutning                                                  | 47 508    | 48 386    | 49 335    | 49 777    | 49 508    |
| Årets kassaflöde                                                  | -340      | -305      | 194       | 776       | 591       |
| Soliditet %*                                                      | 24        | 24        | 24        | 23        | 22        |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 13        | 28        | 51        | 31        | 30        |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 228       | 268       | 271       | 277       | 236       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                    | 95        | 95        | 95        | 95        | 96        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                        | 927       | 883       | 842       | 826       | 818       |
| Driftkostnader kr/kvm                                             | 548       | 579       | 545       | 436       | 450       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                              | 485       | 429       | 429       | 423       | 399       |
| Energikostnad kr/kvm*                                             | 223       | 180       | 172       | 173       | 161       |
| Underhållsfond kr/kvm                                             | 938       | 886       | 667       | 428       | 296       |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                            | 115       | 370       | 355       | 145       | 129       |
| Sparande kr/kvm*                                                  | 238       | 229       | 234       | 262       | 265       |
| Ränta kr/kvm                                                      | 141       | 147       | 114       | 93        | 96        |
| Skuldsättning kr/kvm*                                             | 5 666     | 5 774     | 5 882     | 5 984     | 6 092     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                    | 5 666     | 5 774     | 5 882     | 5 984     | 6 092     |
| Räntekänslighet %*                                                | 6,1       | 6,5       | 7,0       | 7,2       | 7,5       |

\* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 303 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror till största delen på att föreningen under verksamhetsåret ändrat sitt redovisningsregelverk till K3 enligt Bokföringsnämndens nya riktlinjer för bostadsrättsföreningar. Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och har i senaste budgetarbetet beslutat att höja årsavgiften med 3%. Styrelsen ser också kontinuerligt över föreningens löpande kostnader.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

|                                   | Bundet          | Fritt          |                     |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Eget kapital i kr                 |                 |                |                     |                |
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 6 714 300       | 5 510 769      | −512 807            | −190 440       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | −190 440            | 190 440        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 713 000        | −713 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | −390 933       | 390 933             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | −302 550       |
| Vid årets slut                    | 6 714 300       | 5 832 836      | −1 025 314          | −302 550       |

## Resultatdisposition

**Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr**

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma | –703 247          |
| Årets resultat                                  | –302 550          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna          | –713 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond         | 390 933           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>–1 327 864</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 1 327 864**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 6 019 243                | 5 748 668                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 27 537                   | 27 741                   |
| <b>Summa</b>                                      |       | <b>6 046 781</b>         | <b>5 776 409</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -3 407 234               | -3 599 623               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -612 789                 | -753 972                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -127 565                 | -128 091                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 390 502               | -680 897                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-5 538 090</b>        | <b>-5 162 583</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>508 690</b>           | <b>613 826</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 68 071                   | 111 926                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -879 311                 | -916 193                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-811 240</b>          | <b>-804 267</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-302 550</b>          | <b>-190 440</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-302 550</b>          | <b>-190 440</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 42 927 984 | 43 359 978 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 11 | 57 983     | 66 169     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 42 985 967 | 43 426 146 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Aktier och andelar i intresseföretag         | Not 12 | 606 500    | 606 500    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 606 500    | 606 500    |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 43 592 467 | 44 032 646 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | Not 13 | 7 998      | 75 459     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 216 920    | 247 288    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 224 918    | 322 747    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 3 690 908  | 4 030 599  |
| Summa kassa och bank                         |        | 3 690 908  | 4 030 599  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 3 915 826  | 4 353 346  |
| Summa tillgångar                             |        | 47 508 293 | 48 385 992 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 6 714 300  | 6 714 300  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 832 836  | 5 510 769  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 12 547 136 | 12 225 069 |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | −1 025 314 | −512 807   |
| Årets resultat                               |        | −302 550   | −190 440   |
| Summa fritt eget kapital                     |        | −1 327 864 | −703 247   |
| Summa eget kapital                           |        | 11 219 272 | 11 521 821 |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 7 173 250  | 21 579 701 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 7 173 250  | 21 579 701 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 28 069 099 | 14 335 608 |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 83 982     | 98 629     |
| Skatteskulder                                | Not 18 | 61 200     | 44 946     |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 47 225     | 2 259      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 854 265    | 803 028    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 29 115 771 | 15 284 470 |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 47 508 293 | 48 385 992 |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                  | 2023/2024                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 508 690                    | 613 826                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 390 502                  | 680 897                    |
|                                                                                               | <strong>1 899 192</strong> | <strong>1 294 723</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 101 198                    | 88 654                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -900 271                   | -923 774                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 100 119</strong> | <strong>459 603</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 64 703                     | -13 311                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 118 770                    | -78 018                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 283 592</strong> | <strong>368 274</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | -950 323                   | 0                          |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-950 323</strong>  | <strong>0</strong>         |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -672 960                   | -672 960                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-672 960</strong>  | <strong>-672 960</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | -339 691                   | -304 686                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 4 030 599                  | 4 335 285                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 3 690 908                  | 4 030 599                  |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 3 690 908                  | 4 030 599                  |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                                      | Avskrivningsprincip | Antal år |
|------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad balkonger                                          | Linjär              | 19       |
| Byggnad invändiga dörrar                                   | Linjär              | 24       |
| Byggnad elinstallationer                                   | Linjär              | 32       |
| Byggnad utvändiga dörrar och portar                        | Linjär              | 21       |
| Byggnad fasad                                              | Linjär              | 28       |
| Byggnad fönster                                            | Linjär              | 31-50    |
| Byggnad hiss                                               | Linjär              | 20       |
| Byggnad inre ytskikt                                       | Linjär              | 20       |
| Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter | Linjär              | 159      |
| Byggnad tak                                                | Linjär              | 35       |
| Byggnad tvättstugeutrustning                               | Linjär              | 15-21    |
| Byggnad vatten och avlopp                                  | Linjär              | 35       |
| Byggnad ventilation                                        | Linjär              | 22-30    |
| Byggnad värmesystem                                        | Linjär              | 17       |
| Fiberinstallation                                          | Linjär              | 10       |
| Laddstolpar                                                | Linjär              | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                                       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                                                 | 5 679 216                | 5 408 676                |
| Hyror, lokaler                                                        | 5 000                    | 5 000                    |
| Hyror, garage                                                         | 172 850                  | 172 800                  |
| Hyror, p-platser                                                      | 79 200                   | 79 200                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                                    | -19 500                  | -16 200                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser                                 | -2 400                   | -5 100                   |
| Fiber/Internet/TV                                                     | 85 200                   | 85 200                   |
| Övriga avgifter (laddplats serv avg)                                  | 1 920                    | 3 840                    |
| Övriga ersättningar (pantförskrivning/överlåtelseavgifter, laddplats) | 17 756                   | 15 259                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                                | 1                        | -7                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                          | <b>6 019 243</b>         | <b>5 748 668</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter (gästparkeringar, ersättn vid laddning) | 27 537                   | 27 741                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                            | <b>27 537</b>            | <b>27 741</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                                 | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                       | -390 933                 | -934 300                 |
| Reparationer                                    | -109 753                 | -192 792                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt            | -490 718                 | -465 795                 |
| Försäkringspremier                              | -94 026                  | -82 224                  |
| Fiber/Internet/TV                               | -184 116                 | -187 991                 |
| Återbäring från Riksbyggen                      | 3 600                    | 1 100                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete                  | -1 019                   | -4 985                   |
| Serviceavtal                                    | -6 754                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar (hissar, lekplatser) | -36 177                  | -40 565                  |
| Snö- och halkbekämpning                         | -22 944                  | -37 335                  |
| Statuskontroll                                  | -38 903                  | -30 535                  |
| Förbrukningsinventarier                         | -3 303                   | -5 861                   |
| Vatten                                          | -502 804                 | -241 344                 |
| Fastighetsel                                    | -122 532                 | -120 880                 |
| Uppvärmning                                     | -762 904                 | -756 202                 |
| Sophantering och återvinning                    | -72 368                  | -88 582                  |
| Förvaltningsarvode drift                        | -571 579                 | -411 331                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>                    | <b>-3 407 234</b>        | <b>-3 599 623</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                                          | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration                                        | -482 524                 | -632 131                 |
| IT-kostnader                                                             | 0                        | -3 983                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                                                   | -15 000                  | -14 438                  |
| Övriga försäljningskostnader (andrahandsuthyrning)                       | 0                        | -945                     |
| Övriga förvaltningskostnader (stämma, reg.avg. medlemsfest, låneupph mm) | -59 891                  | -44 980                  |
| Kreditupplysningar                                                       | -2 543                   | -1 440                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                               | -17 756                  | -12 058                  |
| Representation                                                           | -1 836                   | -1 990                   |
| Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, bläckpatroner m.m.)         | -11 031                  | -12 875                  |
| Telefon (hissar, porttelefoner)                                          | -8 855                   | -16 505                  |
| Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)                      | -4 615                   | -4 615                   |
| Bankkostnader                                                            | -3 891                   | -3 372                   |
| Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn)                  | -4 848                   | -4 640                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                                    | <b>-612 789</b>          | <b>-753 972</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -80 600                  | -76 200                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -20 000                  | -26 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 500                   | -8 500                   |
| Övriga personalkostnader (utbildning)                 | -4 950                   | -300                     |
| Sociala kostnader                                     | -15 515                  | -17 091                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-127 565</b>          | <b>-128 091</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 382 316               | -618 711                 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter                                | 0                        | -54 000                  |
| Avskrivning Installationer                                     | -8 186                   | -8 186                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 390 502</b>        | <b>-680 897</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 67 992                   | 111 700                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 9                        |
| Övriga ränteintäkter                                          | 79                       | 217                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>68 071</b>            | <b>111 926</b>           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -879 251                 | -916 193                 |
| Övriga finansiella kostnader                            | -60                      | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-879 311</b>          | <b>-916 193</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 74 245 328        | 74 245 328        |
| Mark                                          | 1 742 775         | 1 742 775         |
| Anslutningsavgifter                           | 540 000           | 540 000           |
| Markanläggning                                | 156 438           | 156 438           |
| Markinventarier                               | 111 188           | 111 188           |
|                                               | <b>76 795 729</b> | <b>76 795 729</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Byggnader                                     | 950 323           | 0                 |
|                                               | <b>950 323</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>77 746 052</b> | <b>76 795 729</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|                     |                    |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader           | -32 628 125        | -32 009 414        |
| Anslutningsavgifter | -540 000           | -486 000           |
| Markanläggningar    | -156 438           | -156 438           |
| Markinventarier     | -111 188           | -111 188           |
|                     | <b>-33 435 751</b> | <b>-32 763 040</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                       |                   |                 |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader           | -1 382 316        | -618 711        |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | 0                 | -54 000         |
|                                       | <b>-1 382 316</b> | <b>-672 711</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>-34 818 067</b> | <b>-33 435 751</b> |
|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 41 185 210 | 41 617 203 |
| Mark      | 1 742 775  | 1 742 775  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 20 383 000 | 17 584 000 |
| Lokaler  | 1 616 000  | 1 710 000  |
| Småhus   | 70 166 000 | 70 166 000 |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| <b>92 165 000</b>      | <b>89 460 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>68 711 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>23 454 000</i> |

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

|                                                        | 2025-08-31      | 2024-08-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | 134 929         | 134 929         |
| Inventarier och verktyg                                | 73 822          | 73 822          |
| Installationer                                         | 81 858          | 81 858          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>290 609</b>  | <b>290 609</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                               | -134 929        | -134 929        |
| Inventarier och verktyg                                | -73 822         | -73 822         |
| Installationer (laddstolpar)                           | -15 689         | -7 504          |
|                                                        | <b>-224 440</b> | <b>-216 255</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer (laddstolpar)                           | -8 186          | -8 186          |
|                                                        | <b>-8 186</b>   | <b>-8 186</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-232 627</b> | <b>-224 441</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>57 983</b>   | <b>66 168</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Installationer                                         | 57 983          | 66 168          |

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                       | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag                                  | 606 500        | 606 500        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>                     | <b>606 500</b> | <b>606 500</b> |
| <i>1 213 st Garantikapitalbevis å 500 kronor i Intresseföreningen</i> |                |                |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2025-08-31   | 2024-08-31    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                    | 7 998        | 1 119         |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0            | 74 340        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>7 998</b> | <b>75 459</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 38 390         | 71 517         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 32 503         | 29 020         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 8 603          | 8 277          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 88 749         | 88 433         |
| Förutbetald Fiber/Internet/TV                             | 46 029         | 46 029         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 646          | 4 012          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>216 920</b> | <b>247 288</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 3 038 076        | 3 086 957        |
| Transaktionskonto           | 652 832          | 943 642          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 690 908</b> | <b>4 030 599</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2025-08-31       | 2024-08-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 35 242 349       | 35 915 309        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | 0                | -360 000          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -28 069 099      | -13 975 608       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>7 173 250</b> | <b>21 579 701</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,61%      | 2025-09-28          | 7 388 553,00         | 0,00                    | 66 700,00          | 7 321 853,00         |
| SWEDBANK     | 2,78%      | 2025-11-25          | 6 587 055,00         | 0,00                    | 246 260,00         | 6 340 795,00         |
| SWEDBANK     | 3,85%      | 2026-03-25          | 5 016 450,00         | 0,00                    | 160 000,00         | 4 856 450,00         |
| SWEDBANK     | 2,39%      | 2026-03-25          | 9 750 001,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 9 550 001,00         |
| SWEDBANK     | 0,97%      | 2027-08-25          | 7 173 250,00         | 0,00                    | 0,00               | 7 173 250,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>35 915 309,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>672 960,00</b>  | <b>35 242 349,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 7 321 853 kr, 6 340 795 kr, 4 856 450 kr och 9 550 001 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 17 Leverantörsskulder**

|                                 | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 83 982        | 98 629        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>83 982</b> | <b>98 629</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 61 200        | 44 946        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>61 200</b> | <b>44 946</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2025-08-31    | 2024-08-31   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Skuld för moms                     | 1 115         | 2 259        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 46 110        | 0            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>47 225</b> | <b>2 259</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 0              | 4 000          |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 15 678         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 85 641         | 106 601        |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 195 875        | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 10 430         | 7 938          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 72 439         | 47 927         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 27 814         | 25 978         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0              | 2 381          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 102 200        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 7 755          | 10 104         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 454 311        | 480 221        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>854 265</b> | <b>803 028</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                      | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 48 993 000 | 48 993 000 |

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 16 oktober 2025

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan-Åke Persson  
*Ordförande*

Agneta Olsson  
*Ledamot*

Mattias Kvist  
*Ledamot*

Katrina Dakouri  
*Ledamot*

Aila Visala  
*Ledamot*

Bo Andersson  
*Ledamot Riksbyggen*

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

Kenneth Nilsson  
*Auktoriserad revisor*  
*Exset Revision AB*

Joakim Paulson  
*Auktoriserad revisor*  
*Exset Revision AB*

# Verifikat

Document ID 09222115557560004070

## Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RBF Ängelholmshus nr 16  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2025-10-17 10:10:57 CEST (+0200) av Ingrid  
Gustavsson (IG)  
Färdigställt 2025-10-20 08:29:08 CEST (+0200)

## Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)  
Riksbyggen  
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

## Signerare

Jan-Åke Persson (JP1)  
janakec@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
ÅKE CHRISTER PERSSON"  
Signerade 2025-10-17 10:17:16 CEST (+0200)

Agneta Olsson (AO)  
agneta.c.olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Agneta Christin Olsson"  
Signerade 2025-10-17 10:29:17 CEST (+0200)

Mattias Kvist (MK)  
mattiaskvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS KVIST"  
Signerade 2025-10-17 10:27:07 CEST (+0200)

Katrina Dakouri (KD)  
katdakouri@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Katrina Elisabet Dakouri"  
Signerade 2025-10-17 22:41:49 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557560004070

Aila Visala (AV)  
visala.aila@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AILA  
MERJA VISALA"  
Signerade 2025-10-17 11:47:54 CEST (+0200)

Bo Andersson (BA)  
bo.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO  
ANDERSSON"  
Signerade 2025-10-17 10:49:33 CEST (+0200)

Kenneth Nilsson (KN)  
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNETH NILSSON"  
Signerade 2025-10-20 08:04:49 CEST (+0200)

Joakim Paulson (JP2)  
joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM PAULSON"  
Signerade 2025-10-20 08:29:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16  
Org.nr. 716406-2817

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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 augusti 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

- 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 Ängelholmshus nr 16 för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-10-20 08:04:20 GMT+02:00  
Transaktions-ID: d7b7d1636dca4521b445f3ce50923c03

## Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-10-20 08:30:39 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 4cf54430bbf746a18d7c7c2ef4030a50

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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.

# Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Ängelholmshus 16 (716406-2817)

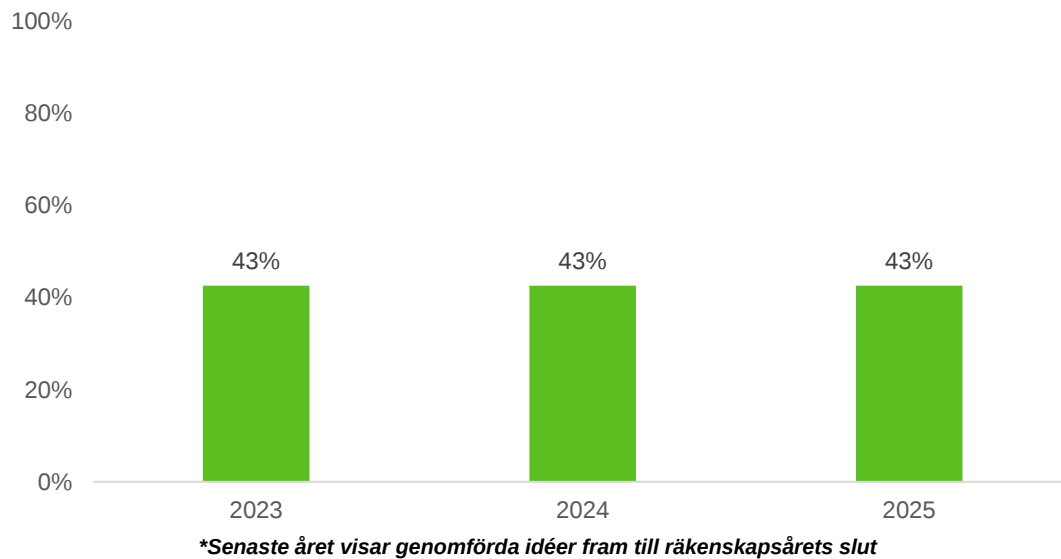


## Hållbarhetsidéer

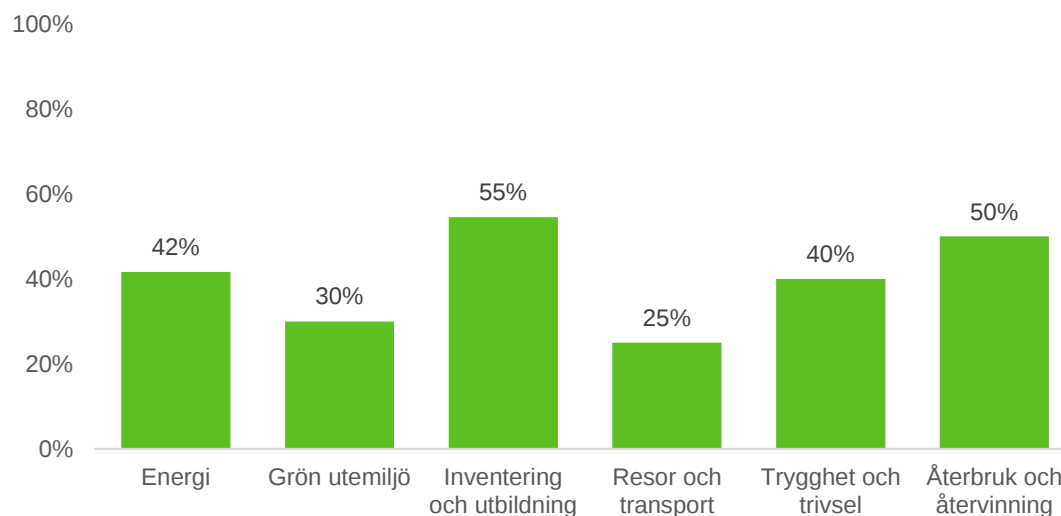
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Ängelholmshus 16 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 42% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

## Energi

Köpt tjänsten Energiförvaltning  
Infört mätbara hållbarhets- och energimål  
Minskat onödig energianvändning  
Återvunnit ventilationsvärme  
Övervakat driften  
Jämnat ut temperaturskillnader  
Bytt till snålspolande kranar  
Bytt ut gammal tvättutrustning  
Bytt ljuskällor utomhus  
Bytt ljuskällor inomhus

## Grön utemiljö

Planterat växter som blommor hela  
Vattnat växter med regnvatten  
Satt upp fågelholkar

## Resor och transport

Fått fler att cykla

## Inventering och utbildning

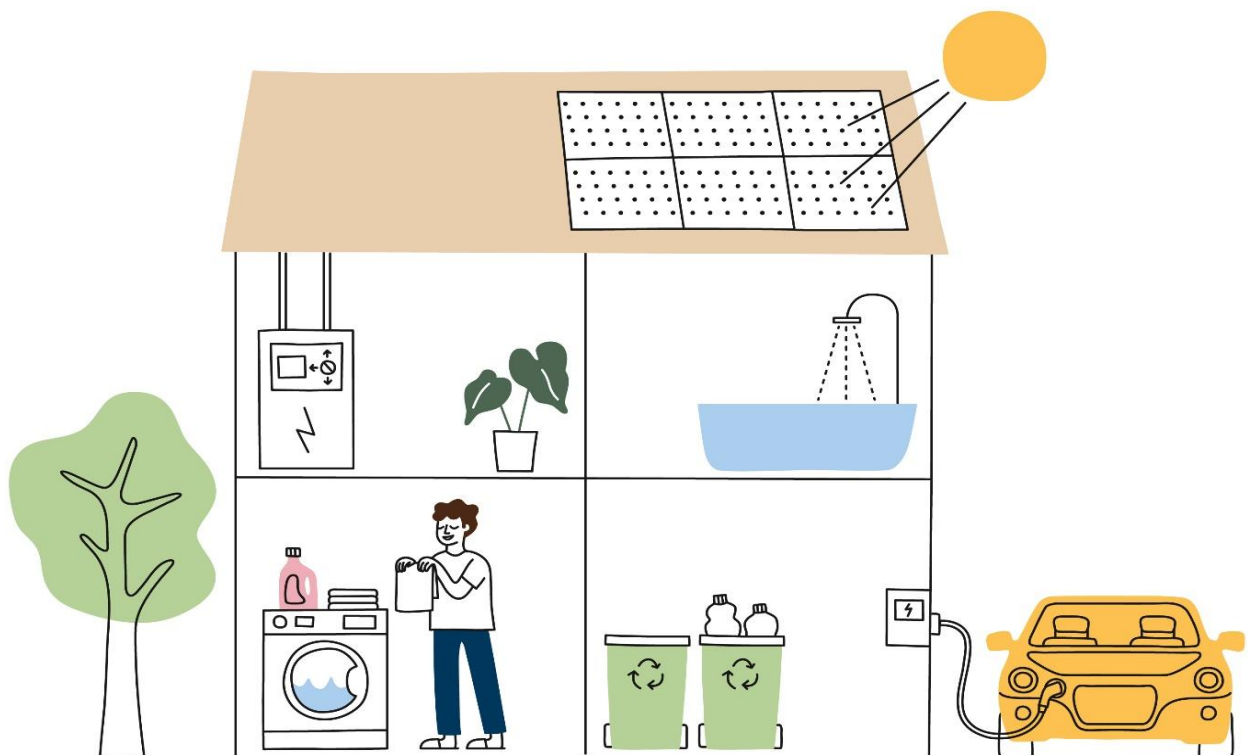
Gjort en energiplan  
Utsett miljö- och energiansvarig  
Kontrollerat temperaturen  
Inventerat ljuskällor  
Utvecklat styrelsen  
Gjort en miljöutredning

## Återbruk och återvinning

Delat på saker och tjänster  
Samlat in farligt avfall  
Instiftat en prylhylla  
Förbättrat källsorteringsrummet

## Trygghet och trivsel

Organiserat grannsamverkan  
Välkomnat nya medlemmar



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-02-14.

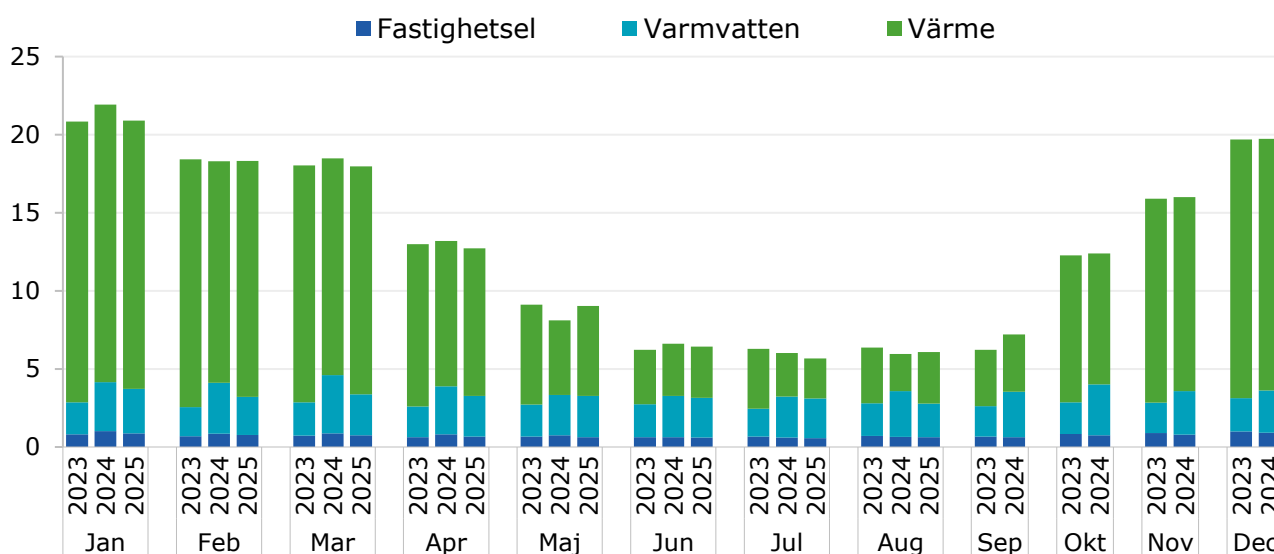
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 6 192 m<sup>2</sup> mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

### Specifik energianvändning per år

|                           | 2022/2023 | 2023/2024 | 2024/2025 |                    |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Specifik energianvändning | 154       | 153       | 152       | kWh/m <sup>2</sup> |
| Varav fastighetsel        | 9         | 10        | 9         | kWh/m <sup>2</sup> |

### Specifik energianvändning per månad [kWh/m<sup>2</sup>]



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 1 670 l/m<sup>2</sup> varav 590 l/m<sup>2</sup> värmdes till varmvatten vilket krävde 32 kWh/m<sup>2</sup>. Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

## **We Effect**

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ängelholmshus nr 16 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

