
Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Hålehus
Org nr: 716406-2502

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hålehus 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 Båstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 514 626 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-25.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningar och mer utfört underhåll. Avskrivningarna 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.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på mer utfört underhåll, höjd fastighetsavgift och ökade fasta vattenkostnader. Räntekostnaderna har minskat tack vare 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 54% till 508%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 228 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 354 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Förslöv 1:27 i Båstads kommun med därpå uppförda byggnader med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Bäckvägen i Förslöv. Mark innehåller äganderätt av föreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	4
4 rum och kök	5

Total tomtarea

5 028 m²

Total bostadsarea	1 118 m ²
Årets taxeringsvärde	20 701 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 701 000 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 och teknisk förvaltning

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 31 tkr och planerat underhåll för 118 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 kostnadmässigt. 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 våren 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov (beräknat på 50 år) på 136 tkr per år (122 kr/m²). 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
Värme	2008-2010	Byte av elpannor
Fasader, fönster m.m.	2008-2010	Byte av vindskivor, takfönster, beklädnad gavlar m.m. Renovering carportar, fönsterlister och byte av dåliga fönster och dörrar
Låssystem	2013	Byte av samtliga lås
Fasader	2014	Målning
Markytor	2014	Beläggingsarbete
Lövsilar	2016	
Ventilation	2017	Byte ventilationsaggregat i samtliga lägenheter
Byte panel på gavel, vindskivor	2019	
Målning och panelbyte	2021-2023	Målning och panelbyte vid behov, 4 hus per år

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (slamsugning och tömning dagvattenbrunnar	4 554
Husropp utvändigt (taktvätt)	112 000

Övrigt (felavhjälpande rörligt underhåll)

1 125

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rebecca Ullman	Ordförande	2025
Linda Wahlström	Sekreterare	2026
Susanne Kalicka Lindgren	Ledamot	2026
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jon Wahlström	Suppleant	2026
Martin Lindstrand	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2025
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Dragan Kralj	2025	
Nishantha Ratnayake	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 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 7,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna för 2024 uppgick i genomsnitt till 959 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år inga).

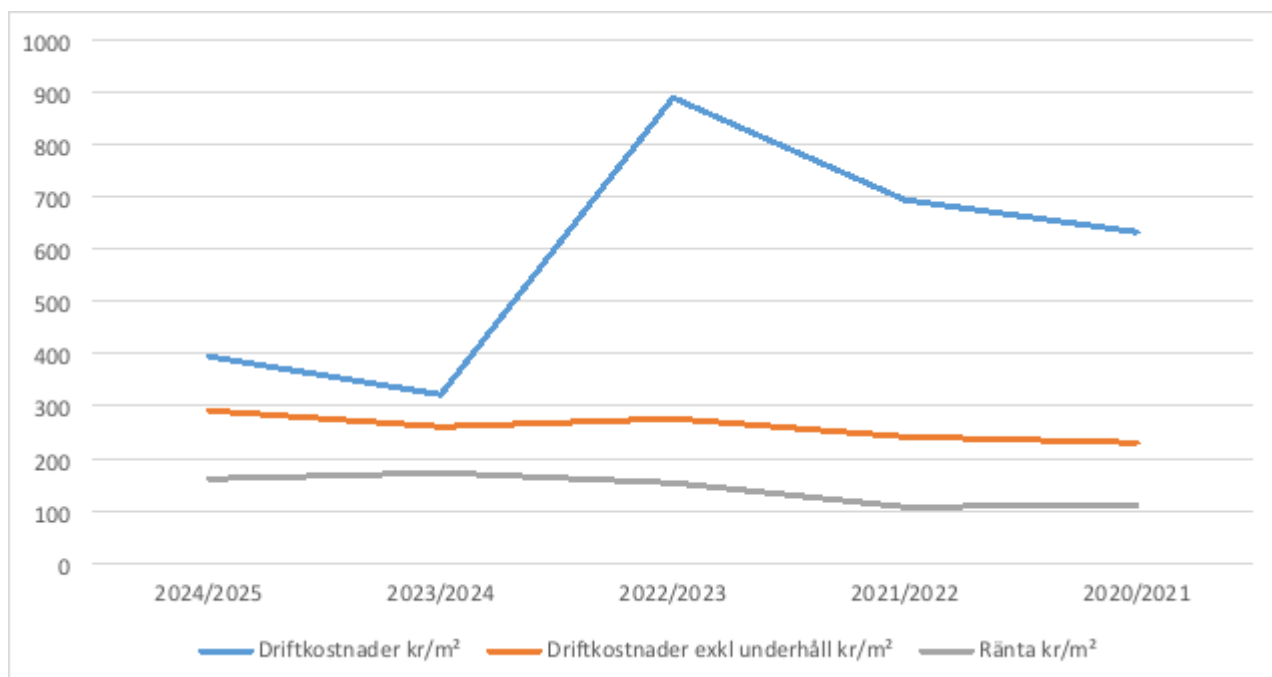
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 082	1 005	914	888	880
Resultat efter finansiella poster*	127	264	-410	-197	-144
Balansomslutning	9 076	9 072	9 008	8 801	9 141
Årets kassaflöde	232	174	310	-226	-239
Soliditet %*	20	19	16	21	23
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	508	54	85	211	30
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	508	381	289	211	322
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	97	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	959	897	815	791	784
Driftkostnader kr/kvm	394	319	889	694	633
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	289	259	274	240	229
Energikostnad kr/kvm*	104	95	77	65	55
Underhållsfond kr/kvm	402	385	0	0	167
Reservering till underhållsfond kr/kvm	122	445	372	268	190
Sparande kr/kvm*	422	399	352	381	378
Ränta kr/kvm	159	170	152	106	109
Skuldsättning kr/kvm*	6 352	6 467	6 619	6 100	6 252
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 352	6 467	6 619	6 100	6 252
Räntekänslighet %*	6,6	7,2	8,1	7,7	8,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr					
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	810 000	1 500 000	430 789	−1 277 175	263 758
Disposition enl. årsstämmobeslut				263 758	−263 758
Reservering underhållsfond			136 000	−136 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−117 679	117 679	
Årets resultat					126 642
Vid årets slut	810 000	1 500 000	449 110	−1 031 738	126 642

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-1 013 416
Årets resultat	126 642
Årets fondreservering enligt stadgarna	-136 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 679
Summa	-905 095

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 905 095**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 082 324	1 004 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 678	180
Summa		1 084 002	1 004 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–440 839	–357 059
Övriga externa kostnader	Not 5	–126 998	–102 134
Personalkostnader	Not 6	–900	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	–227 843	–114 930
Summa rörelsekostnader		–796 580	–574 123
Rörelseresultat		287 422	430 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 372	23 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–178 151	–190 216
Summa finansiella poster		–160 779	–167 115
Resultat efter finansiella poster		126 642	263 758
Årets resultat		126 642	263 758

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 738 816	7 966 658
Summa materiella anläggningstillgångar		7 738 816	7 966 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		7 756 816	7 984 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	218	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	29 958	31 404
Summa kortfristiga fordringar		30 176	31 598
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 288 594	1 056 229
Summa kassa och bank		1 288 594	1 056 229
Summa omsättningstillgångar		1 318 769	1 087 826
Summa tillgångar		9 075 585	9 072 484

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	810 000	810 000
Uppskrivningsfond	1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll	449 110	430 789
Summa bundet eget kapital	2 759 110	2 740 789
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 031 737	-1 277 175
Årets resultat	126 642	263 758
Summa fritt eget kapital	-905 095	-1 013 416
Summa eget kapital	1 854 015	1 727 372
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
	6 961 933	5 344 933
Summa långfristiga skulder	6 961 933	5 344 933
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
	140 000	1 884 967
Leverantörsskulder	Not 16	
	3 131	225
Skatteskulder	Not 17	
	15 453	8 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	101 053	106 122
Summa kortfristiga skulder	259 637	2 000 179
Summa eget kapital och skulder	9 075 585	9 072 484

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	287 422	430 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	227 842	114 930
	515 264	545 804
Erhållen ränta	22 124	18 392
Erlagd ränta	-183 351	-190 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	354 037	373 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 330	-523
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	9 625	-29 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360 332	344 040
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-127 967	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 967	-170 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	232 365	174 039
Likvida medel vid årets början	1 056 229	882 189
Likvida medel vid årets slut	1 288 594	1 056 229
Kassa och Bank BR	1 288 594	1 056 229

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 invändiga dörrar	Linjär	32
Byggnad elinstallationer	Linjär	39
Byggnad fasad	Linjär	17
Byggnad fönster	Linjär	26
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	155
Byggnad tak	Linjär	19
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	27
Byggnad ventilation	Linjär	22
Byggnad värmesystem	Linjär	18
Fiberanslutning	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 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 072 680	1 002 456
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	9 650	2 363
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-2
Summa nettoomsättning	1 082 324	1 004 817

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 678	180
Summa övriga rörelseintäkter	1 678	180

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-117 679	-67 211
Reparationer	-31 404	-11 248
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 888	-114 300
Försäkringspremier	-28 198	-24 659
Återbäring från Riksbyggen	500	100
Serviceavtal	0	-12 420
Statuskontroll	-12 606	-6 451
Förbrukningsinventarier	-1 810	-639
Vatten	-115 884	-106 597
Sophantering och återvinning	-12 870	-13 634
Summa driftskostnader	-440 839	-357 059

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-74 435	-71 725
IT-kostnader	-1 500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 875	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-21 734	-10 452
Kreditupplysningar	-1 001	-814
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 538	-2 363
Representation	0	-500
Kontorsmateriel	-1 134	-1 064
Medlems- och föreningsavgifter	-1 560	0
Bankkostnader	-2 222	-2 092
Summa övriga externa kostnader	-126 998	-102 134

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga personalkostnader (utbildning)	-900	0
Summa personalkostnader	-900	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-211 018	-98 105
Avskrivning Anslutningsavgifter	-16 825	-16 825
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-227 843	-114 930

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 348	23 024
Övriga ränteintäkter	24	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 372	23 101

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-178 151	-190 181
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-35
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-178 151	-190 216

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 810 462	9 810 462
Mark	1 050 000	1 050 000
Anslutningsavgifter	168 250	168 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 028 712	11 028 712
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 427 454	-4 329 350
Anslutningsavgifter	-134 600	-117 775
	-4 562 054	-4 447 125
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-211 017	-98 104
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-16 825	-16 825
	-227 842	-114 929
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 789 896	-4 562 054
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 738 816	7 966 658
Varav		
Byggnader	5 171 991	5 383 008
Mark	1 050 000	1 050 000
Uppskrivning mark	1 500 000	1 500 000
Anslutningsavgifter	16 825	33 650
Taxeringsvärden		
Småhus	20 701 000	20 701 000
Totalt taxeringsvärde	20 701 000	20 701 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 181 000</i>	<i>15 181 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 520 000</i>	<i>5 520 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	18 000	18 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	18 000	18 000

Föreningen innehar 36 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	218	194
Summa övriga fordringar	218	194

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 748	15 500
Förutbetalda försäkringspremier	9 747	8 703
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 405	7 201
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 058	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 958	31 404

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	903 570	681 470
Transaktionskonto	385 024	374 759
Summa kassa och bank	1 288 594	1 056 229

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	7 101 933	7 229 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–140 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	–1 884 967
Långfristig skuld vid årets slut	6 961 933	5 344 933

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,63%	2024-09-28	750 000,00	–750 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,29%	2025-08-25	1 134 967,00	–1 007 000,00	127 967,00	0,00
SWEDBANK	1,36%	2027-01-25	2 872 467,00	0,00	0,00	2 872 467,00
SWEDBANK	3,96%	2027-06-23	2 472 466,00	0,00	0,00	2 472 466,00
SWEDBANK	2,79%	2028-08-25	0,00	1 757 000,00	0,00	1 757 000,00
Summa			7 229 900,00	0,00	127 967,00	7 101 933,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 140 000 kr årligen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	3 131	225
Summa leverantörsskulder	3 131	225

Not 17 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	15 453	8 865
Summa skatteskulder	15 453	8 865

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	18 556	23 756
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 424
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 497	80 942
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 053	106 122

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	10 573 000	10 573 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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 26 november 2025

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

Rebecca Ullman
Ordförande

Linda Wahlström
Ledamot

Susanne Kalicka Lindgren
Ledamot

Ingrid Gustavsson
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

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 in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig 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.

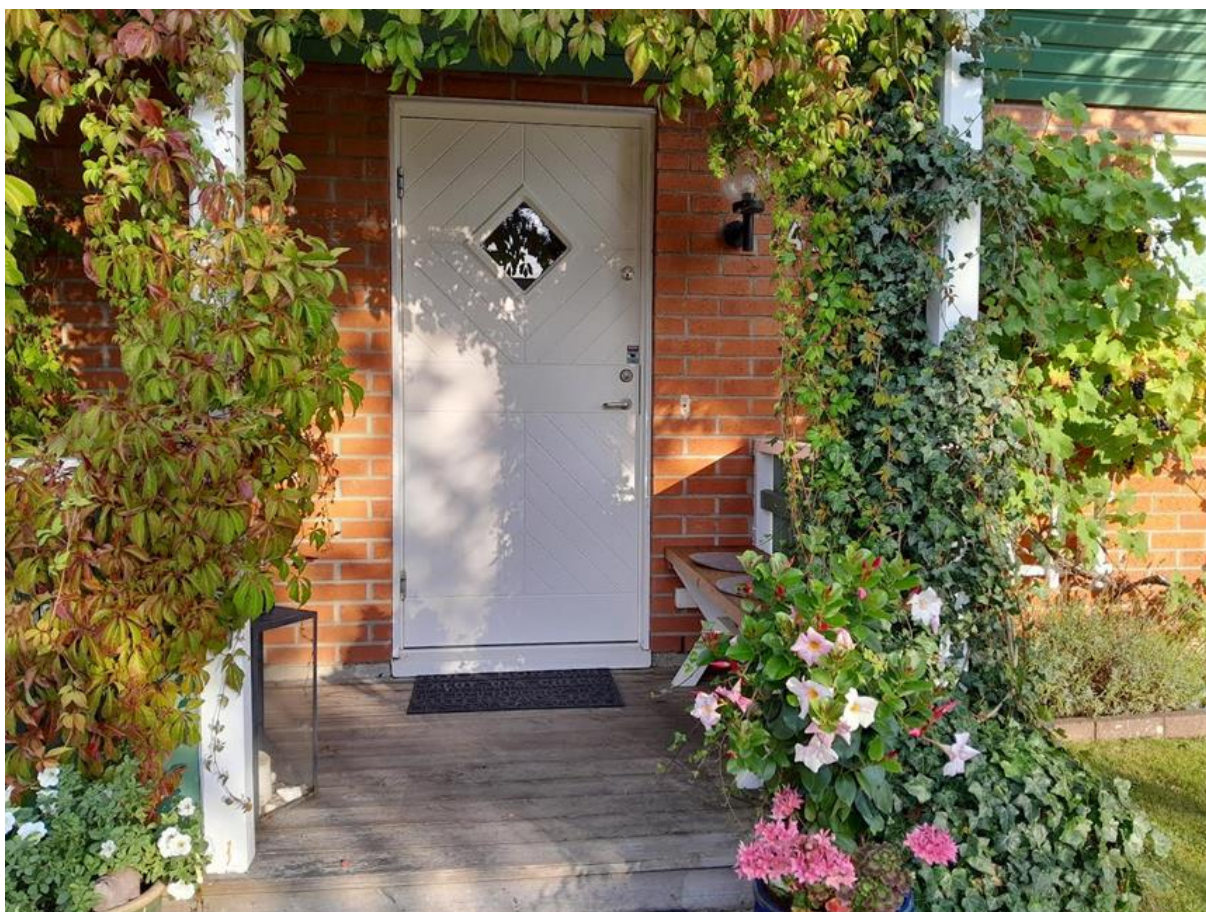
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hålehus

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hålehus 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

