

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
La Scala
Org nr: 769610-9722

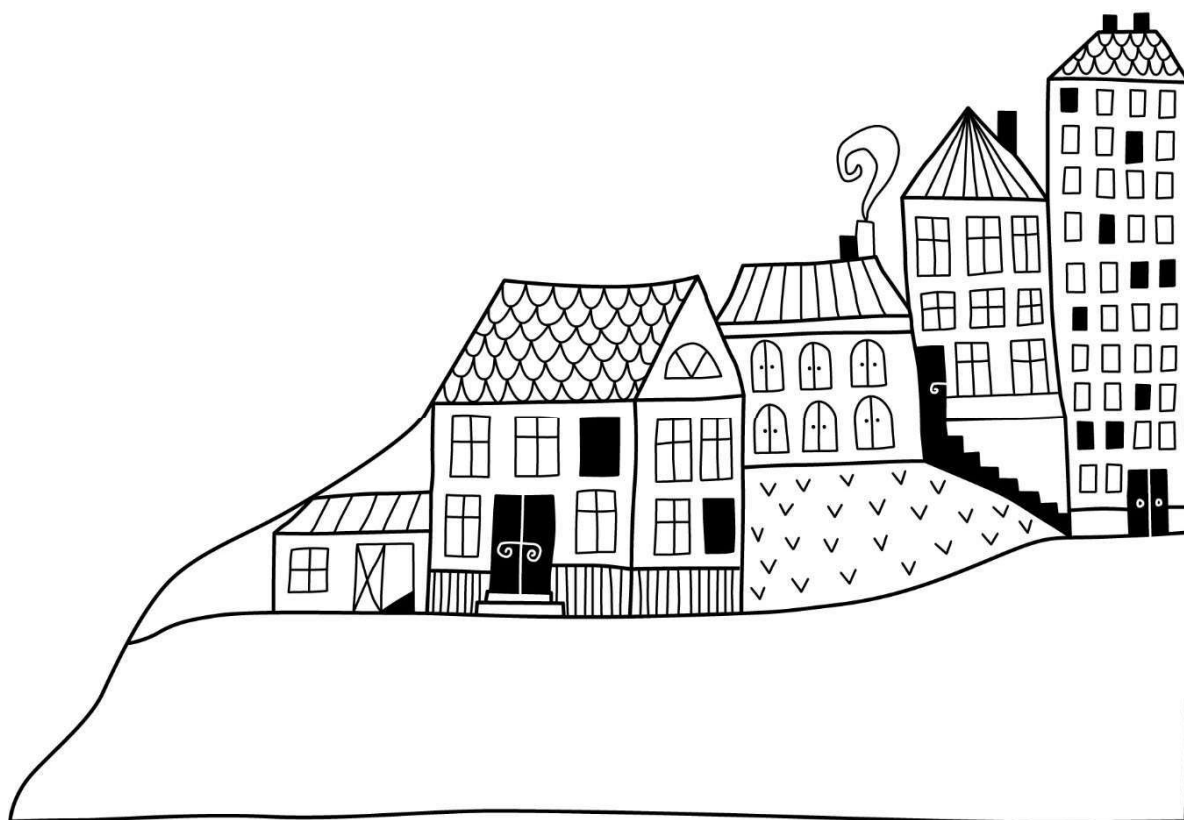
2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening La Scala får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-27.

Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Årets resultat är sämre än föregående års resultat och beror på att föreningen haft fortsatt höga räntekostnader samt ökade kostnader för underhåll under verksamhetsåret. Föreningen har även under verksamhetsåret konstaterat en förlust kopplat till den förra lokalhyresgästen. Driftkostnaderna för vatten, uppvärmning och sophantering har ökat något jämfört med föregående år. Styrelsen har under verksamhetsåret beslutat att höja årsavgiften med 10% per 2025-01-01 och även tagit beslut om att tillfälligt sänka amorteringstakten.

Verksamhetsår 2025 har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god revisionssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 453 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 428 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 152 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jagaren 2 i Halmstads Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 69 lägenheter samt en uthyrningslokal. Fastigheternas adress är Klara Johanssons Gata 3 och 5 samt Torntorget 6A och 6B i Halmstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	20
4 rum och kök	24
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	46

Total tomtarea 3 626 m²

Total bostadsarea 6 293 m²

Garagelokaler 1 292 m²

Lokaler hyresrätt 152 m²

Total lokalarea 1 444 m²

Årets taxeringsvärde 135 256 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 135 256 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Restaurang	152

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,28 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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 är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Tornet och Brf Bryggan. Föreningens andel är 35 procent. Gemensamhetsanläggningen omfattar markytor samt P-platser inom området.

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 224 tkr och planerat underhåll för 390 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan på 30 år visar ett underhållsbehov på 29 929 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 998 tkr (158 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 158 kr/m² vilket är i enlighet med underhållsplanen. Föreningens avsättning till underhållsfonden bedöms därmed följa stadgarna. Underhållsfonden uppgår idag till 6 034 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer- Byte av hisslina	2022	21 250 kr
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen	2023	93 081 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hus kropp utvändigt – tätskikt tak	390 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Bengtsson	Ordförande	2026
Johan Bergström	Sekreterare	2025
Malin Larsson	Vice ordförande	2025
Catarina Carlsson	Ledamot	2026
Claes Göran Klittby	Ledamot	2025
Axel Johansson	Ledamot Riksbyggen	2025 (Avgick 2024-05-27)
Emma Johansson	Ledamot Riksbyggen	2025 (Tillträdde 2024-05-27)
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörn Mejlvang	Suppleant	2025
Marie Morell Stevanovic	Suppleant	2025
Mats Andresen	Suppleant	2026
Fanny Wibäck	Suppleant Riksbyggen	2025 (Avgick 2024-05-27)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson (Borevision)	Extern revisor	2025
Anders Hammarsten	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson (Borevision)	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Bengtsson	2025	
Maria Grange	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen lagt om tätskiktet på större delar av fastighetens tak. Resterande omläggning kommer att ske under räkenskapsår 2025.

Under året har man upptäckt en felkonstruktion på en balkong som i sin tur orsakat en vattenläcka genom att vatten utifrån trängt in. Under räkenskapsår 2025 kommer felet att åtgärdas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

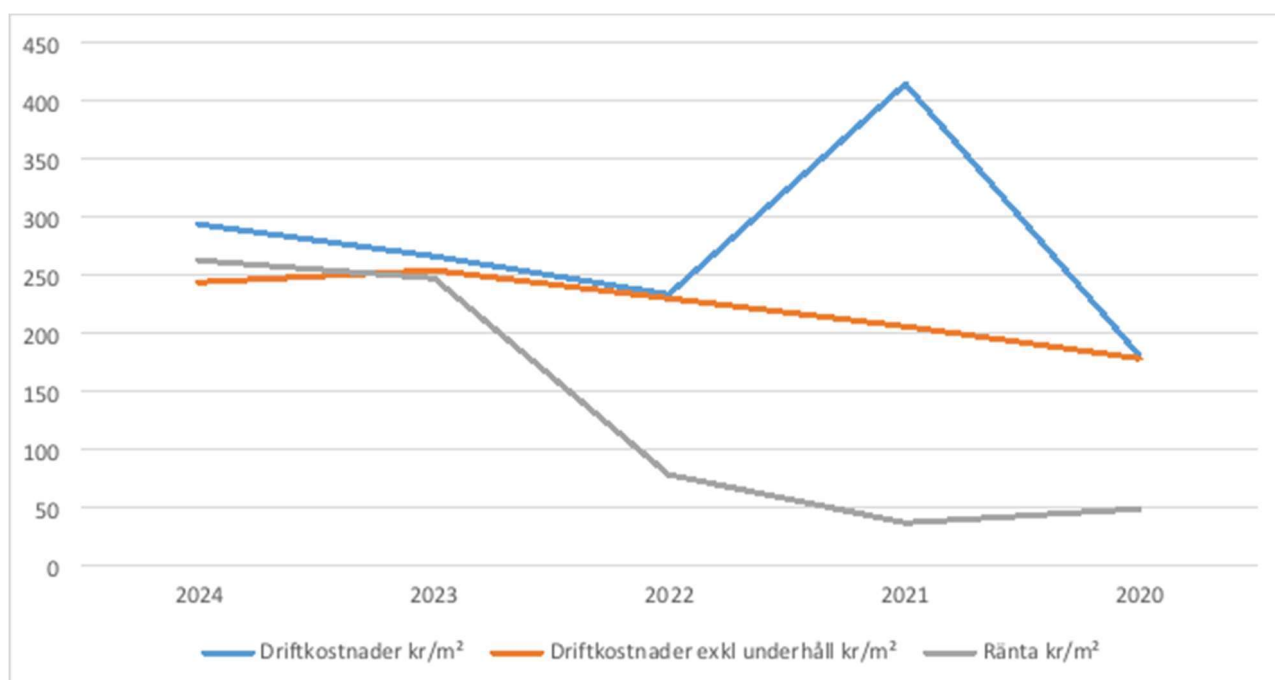


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 432	5 198	4 619	4 978	4 933
Resultat efter finansiella poster*	-1 024	-482	367	-569	1 159
Balansomslutning	148 130	150 493	152 095	153 459	155 352
Soliditet %*	70	69	69	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	88	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	806	767	673	731	731
Energikostnad kr/kvm*	110	106	99	95	68
Sparande kr/kvm*	128	140	237	323	340
Skuldsättning kr/kvm*	5 720	5 849	5 992	6 264	6 406
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 032	7 192	7 367	7 701	7 876
Räntekänslighet %*	8,7	9,4	11,0	10,5	10,8

* 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 intäktssytan 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 intäktssytan. 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.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen har under verksamhetsåret gått med förlust på grund av fortsatt höga räntekostnader, ökade kostnader för underhåll, ökade driftkostnader för vatten, uppvärmning och sophantering samt kostaterad förlust efter att förra hyresgästen till lokalen gått i konkurs. Styrelsen har under verksamhetsåret beslutat att höja årsavgiften med 10% per 2025-01-01 och även tagit beslut om att tillfälligt sänka amorteringstakten. Målet med dessa åtgärder är att stärka likviditeten samt att kunna finansiera framtida underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 000 000	0	0	5 426 121	350 783	-481 759
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-481 759	481 759
Reservering underhållsfond				997 636	-997 636	
Ianspråktagande av underhållsfond				-390 000	390 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 024 493
Vid årets slut	99 000 000	0	0	6 033 757	-738 612	-1 024 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-130 975
Årets resultat	-1 024 493
Årets fondreservering enligt stadgarna	-997 636
Årets ianspråktagande av underhållsfond	390 000
Summa	-1 763 104

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 763 104**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 432 421	5 197 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	378 228	359 163
Summa rörelseintäkter		5 810 649	5 557 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 261 447	-2 056 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 074 335	-594 641
Personalkostnader	Not 6	-38 599	-39 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 452 600	-1 469 689
Summa rörelsekostnader		-4 826 982	-4 160 273
Rörelseresultat		983 667	1 396 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 070
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 768	17 384
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 026 928	-1 898 039
Summa finansiella poster		-2 008 160	-1 878 585
Resultat efter finansiella poster		-1 024 493	-481 759
Årets resultat		-1 024 493	-481 759



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	146 488 795	147 930 326
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	88 556	99 625
Summa materiella anläggningstillgångar		146 577 350	148 029 951
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 500	103 500
Summa anläggningstillgångar		146 680 850	148 133 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 211	228 575
Övriga fordringar	Not 15	83 322	80 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	367 401	186 492
Summa kortfristiga fordringar		451 935	495 195
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	997 559	1 864 385
Summa kassa och bank		997 559	1 864 385
Summa omsättningstillgångar		1 449 493	2 359 580
Summa tillgångar		148 130 344	150 493 031



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 000 000	99 000 000
Fond för yttre underhåll		6 033 757	5 426 121
Summa bundet eget kapital		105 033 757	104 426 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-738 611	350 783
Årets resultat		-1 024 493	-481 759
Summa fritt eget kapital		-1 763 104	-130 975
Summa eget kapital		103 270 653	104 295 146
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	20 403 715
Summa långfristiga skulder		0	20 403 715
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 253 715	24 852 580
Leverantörsskulder	Not 19	57 209	81 293
Skatteskulder	Not 20	14 260	25 031
Övriga skulder	Not 21	26 961	13 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	507 546	822 013
Summa kortfristiga skulder		44 859 691	25 794 170
Summa eget kapital och skulder		148 130 344	150 493 031

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	983 667	1 396 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 452 600	1 469 689
	2 436 267	2 866 516
Erhållen ränta	18 768	19 454
Erlagd ränta	-2 033 749	-1 873 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	421 287	1 012 292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	43 260	-117 405
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-328 794	-41 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 753	853 024
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	166 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	166 042
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 002 580	-1 102 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 002 580	-1 102 580
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-866 827	-83 514
Likvida medel vid årets början	1 864 385	1 947 899
Likvida medel vid årets slut	997 559	1 864 385
Kassa och Bank BR	997 559	1 864 385



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar - Utemiljö lokal	Linjär	10
Installationer - Ventilationsanläggning lokal	Linjär	15
Byggnader - Solcellsanläggning	Linjär	25
Installationer - Laddstolpar	Linjär	10
Standardförbättringar - Värmeåtervinning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 892 856	4 659 828
Hyror, lokaler	297 384	307 150
Hyror, garage	233 040	228 640
Elavgifter	9 141	1 958
Debiterad fastighetsskatt	0	360
Summa nettoomsättning	5 432 421	5 197 936

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kabel-tv-avgifter	181 332	163 944
Övriga ersättningar	12 203	6 564
Övriga sidointäkter	1 901	4 183
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-12
Erhållna statliga bidrag	0	100 649
Övriga rörelseintäkter	43 800	83 835
Debiterade samfällighetsavgifter	139 008	0
Summa övriga rörelseintäkter	378 228	359 163

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-390 000	-93 081
Reparationer	-224 078	-379 506
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 030	-152 201
Försäkringspremier	-99 960	-90 905
Kabel- och digital-TV	-192 495	-192 495
Återbäring från Riksbyggen	700	13 134
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 529	-11 452
Serviceavtal	-3 069	-2 034
Obligatoriska besiktningar	-69 852	-70 327
Snö- och halkbekämpning	-17 356	-10 278
Förbrukningsinventarier	0	-5 832
Fordons- och maskinkostnader	-12 353	0
Vatten	-144 643	-107 802
Fastighetsel	-266 502	-298 367
Uppvärmning	-438 537	-413 653
Sophantering och återvinning	-194 242	-177 538
Förvaltningsarvode drift	-52 502	-63 904
Summa driftskostnader	-2 261 447	-2 056 241

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-797 264	-550 470
IT-kostnader	0	-921
Arvode, yrkesrevisorer	-24 446	-11 643
Övriga förvaltningskostnader	-39 756	-5 363
Kreditupplysningar	-5 376	-7 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 076	-6 563
Kontorsmateriel	-12 161	-4 485
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-173 877	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 968	-4 968
Bankkostnader	-3 410	-3 166
Summa övriga externa kostnader	-1 074 335	-594 641

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-3 926	-3 828
Sammanträdesarvoden	-25 884	-26 638
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 386	-1 351
Sociala kostnader	-7 403	-7 885
Summa personalkostnader	-38 599	-39 702

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 285 605	-1 285 605
Avskrivningar tillkommande utgifter	-155 926	-173 014
Avskrivning Installationer	-11 069	-11 069
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 452 600	-1 469 689

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 070
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 070

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 296
Övriga ränteintäkter	18 768	16 087
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 768	17 384

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 026 928	-1 898 039
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 026 928	-1 898 039

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	148 214 670	148 214 670
Mark	15 015 000	15 015 000
Tillkommande utgifter	3 289 405	3 289 405
	166 519 075	166 519 075
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	166 519 075	166 519 075

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 482 305	-16 196 700
Tillkommande utgifter	-1 106 444	-933 430
	-18 588 749	-17 130 130

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 285 605	-1 285 605
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-155 926	-173 015
	-1 441 531	-1 458 620

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-20 030 280	-18 588 750
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

146 488 795	147 930 326
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	129 446 759	130 732 364
Mark	15 015 000	15 015 000
Tillkommande utgifter	2 027 035	2 182 961

Taxeringsvärden

Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	4 256 000	4 256 000

Totalt taxeringsvärde

135 256 000	135 256 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>101 983 000</i>	<i>101 983 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>33 273 000</i>	<i>33 273 000</i>
-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	710 695	876 736
	710 695	876 736
Årets anskaffningar		
Installationer	0	-166 042*
	0	-166 042
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	710 695	710 695
<i>*anskaffning 2023 avser bidrag och avdrag av ingående moms för installation av laddstolpar</i>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-611 069	-600 000
	-611 069	-600 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 069	-11 069
	-11 069	-11 069
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-622 139	-611 069
	-622 139	-611 069
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-622 139	-611 069
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 556	99 625
Varav		
Installationer	88 556	99 625

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	103 500	103 500
Summa andra långfristiga fordringar	103 500	103 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 211	227 317
Kundfordringar	0	1 258
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 211	228 575

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	55 347
Skattekonto	27 975	24 781
Momsfordringar	55 347	0
Summa övriga fordringar	83 322	80 128

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 941	99 960
Förutbetalt förvaltningsarvode	191 903	0
Förutbetald elavgift	37 475	54 449
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 083	32 083
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	367 401	186 492

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	597 418	579 014
Transaktionskonto	400 141	1 285 371
Summa kassa och bank	997 559	1 864 385

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	44 253 715	45 256 295
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-1 102 580
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 753 715	-23 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	20 403 715

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,17%	2025-03-28	6 050 000,00	0,00	150 000,00	5 900 000,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2025-03-30	18 100 000,00	0,00	150 000,00	17 950 000,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2025-09-01	8 514 295,00	0,00	102 580,00	8 411 715,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2025-09-01	12 592 000,00	0,00	600 000,00	11 992 000,00
Summa			45 256 295,00	0,00	1 002 580,00	44 253 715,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller samtliga lån under nästa räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	51 107	81 293
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 102	0
Summa leverantörsskulder	57 209	81 293

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	14 260	25 031
Summa skatteskulder	14 260	25 031

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	26 961	13 253
Summa övriga skulder	26 961	13 253

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	74 448	81 269
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 685	112 229
Upplupna elkostnader	30 442	35 006
Upplupna värmekostnader	63 007	72 868
Upplupna kostnader för renhållning	15 836	15 012
Upplupna revisionsarvoden	22 660	20 214
Upplupna styrelsearvoden	0	39 702
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 416	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	277 477	445 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	507 546	822 013

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen är elektroniskt signerad

Halmstad

Stefan Bengtsson

Johan Bergström

Malin Larsson

Catarina Carlsson

Claes Göran Klittby

Emma Johansson

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

Anders Hammarsten
Förtroendevald revisor

Borevision i Sverige AB

Emil Persson
Ordinarie revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
La Scala 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



Verifikat

Transaktion 09222115557540123327

Dokument

Årsredovisning Brf La Scala 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-02-25 17:53:45 CET (+0100) av Emma Johansson (EJ)
Färdigställt 2025-03-11 21:30:09 CET (+0100)

Signerare

Emma Johansson (EJ)
Riksbyggen



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA JOHANSSON"
Signerade 2025-02-27 22:50:25 CET (+0100)

Stefan Bengtsson (SB)
Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Stefan Mikael Bengtsson"
Signerade 2025-02-25 19:15:10 CET (+0100)

Johan Bergström (JB)
Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2025-02-27 20:14:13 CET (+0100)

Malin Larsson (ML)
Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN LARSSON"
Signerade 2025-02-25 17:56:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540123327

Catarina Carlsson (CC)

Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Catarina Carlsson"
Signerade 2025-02-25 21:42:34 CET (+0100)

Claes Göran Klittby (CGK)

Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES GÖRAN KLITTBY"
Signerade 2025-02-26 14:20:56 CET (+0100)

Anders Hammarsten (AH)

Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Anders Torsten Hammarsten"
Signerade 2025-03-11 13:16:40 CET (+0100)

Emil Persson (EP)

BoRevision i Sverige AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2025-03-11 21:30:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 La Scala, org.nr. 769610-9722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghetssätt.

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Hammarsten
Av föreningen vald revisor



Verification

Transaction 09222115557540351905

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-02-27 22:54:43 CET (+0100) by Emma Johansson (EJ)

Finalised on 2025-03-11 21:29:38 CET (+0100)

Initiator

Emma Johansson (EJ)

Riksbyggen

Signatories

Anders Hammarsten (AH)

Riksbyggen Bostadsrättsförening La Scala



The name returned by Swedish BankID was "Per Anders Torsten Hammarsten"

Signed 2025-03-09 09:05:35 CET (+0100)

Emil Persson (EP)

BoRevision i Sverige AB



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"

Signed 2025-03-11 21:29:38 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

