

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

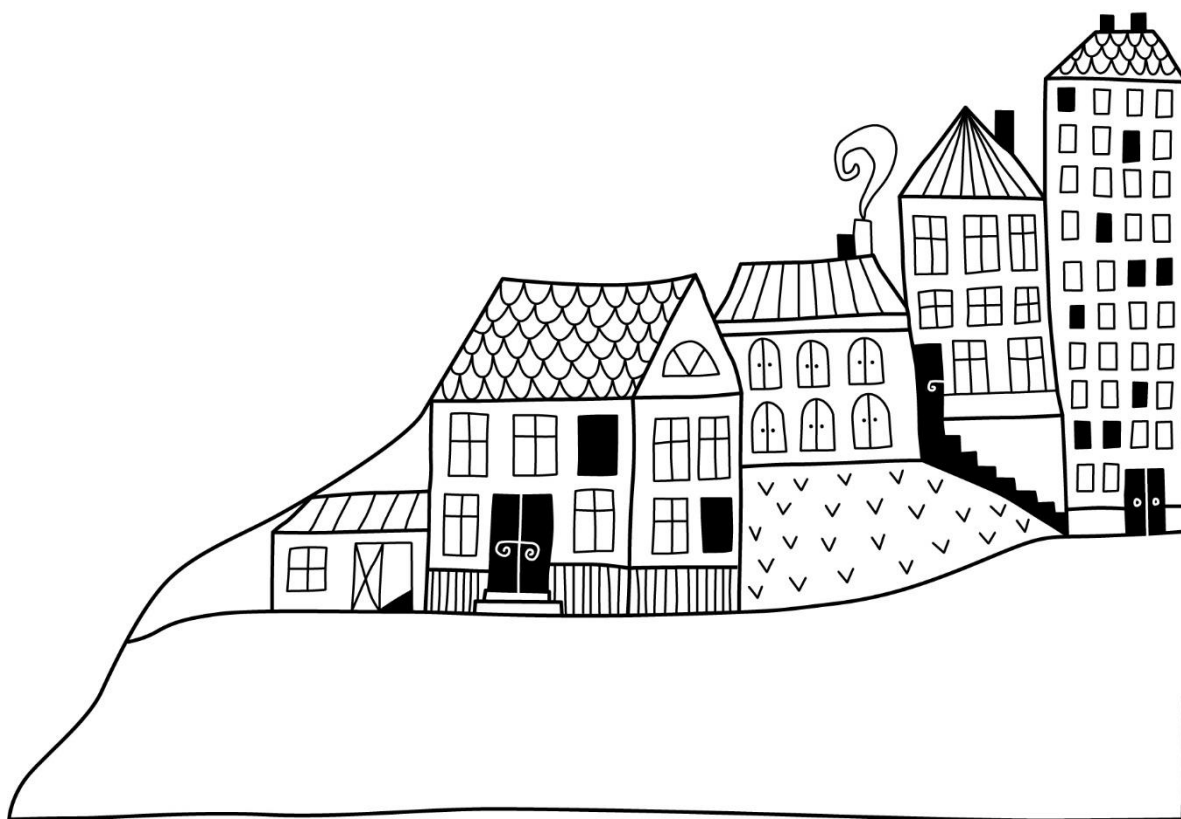
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängelholmshus 5
Org. nr: 739400–1056





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ängelholms hus 5
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-05-17 och har sitt säte i Ängelholms kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12

Årets resultat är fortsatt positivt och även bättre än föregående år. Detta tack vare bland annat ökad nettoomsättning samt minskade driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 702 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 2 med adress Kallenbergsgatan 9-11 A-C i Ängelholms kommun. På fastigheten finns två byggnader med 42 lägenheter, vilka är uppförda 1964.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal förråd	4
Antal garage	7
Antal p-platser	33

Total tomtarea 4 943 m²

Total bostadsarea 2 652 m²

Total lokalarea 93 m²

Total garagearea 123 m²

Föregående års taxeringsvärde 24 342 000 kr

Årets taxeringsvärde 27 739 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen 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 & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Luleå Energi AB	El
Öresundskraft AB	Fjärrvärme
Bjäre Kraft AB	TV & bredband

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 90 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 395 tkr för de närmaste tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 839 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 713 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadtvätt	2016
Mangelbyte	2016
Takomläggning	2018
Fasad- & balkongtvätt	2021
Källarrenovering/skyddsrum	2022/2023
Byte utomhusarmaturer	2022/2023
Grindarbete & betonghinder	2022/2023
Målning garageportar	2022/2023
Fasadplåt & stuprör	2023/2024
Slukhålsarbeten	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasadtvätt	107 500
Rörligt arvode	10 534

Årets utförda investeringar

Beskrivning	Belopp
Lokalrenovering	325 570

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Olsson	Ordförande	2025
Benny Persson	Vice ordförande/sekreterare	2025
Vladan Karadzic	Ledamot	2025
Anita Jensen	Ledamot	2025
Marie Karlefeldt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mansour Saroukhan	Suppleant	2025
Susanne Brundin	Suppleant	2025
Bo Andersson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2025

Valberedning

David Jansson	(sammankallande)	2025
---------------	------------------	------

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört den första av två omröstningar för att anta nya normalstadgar. Det första beslutet togs på årsstämmen 2025-02-06.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till två personer. Årets avgående medlemmar uppgår till två personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2024-09-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för räkenskapsåret 2024 uppgick i genomsnitt till 962 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 två överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år en st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

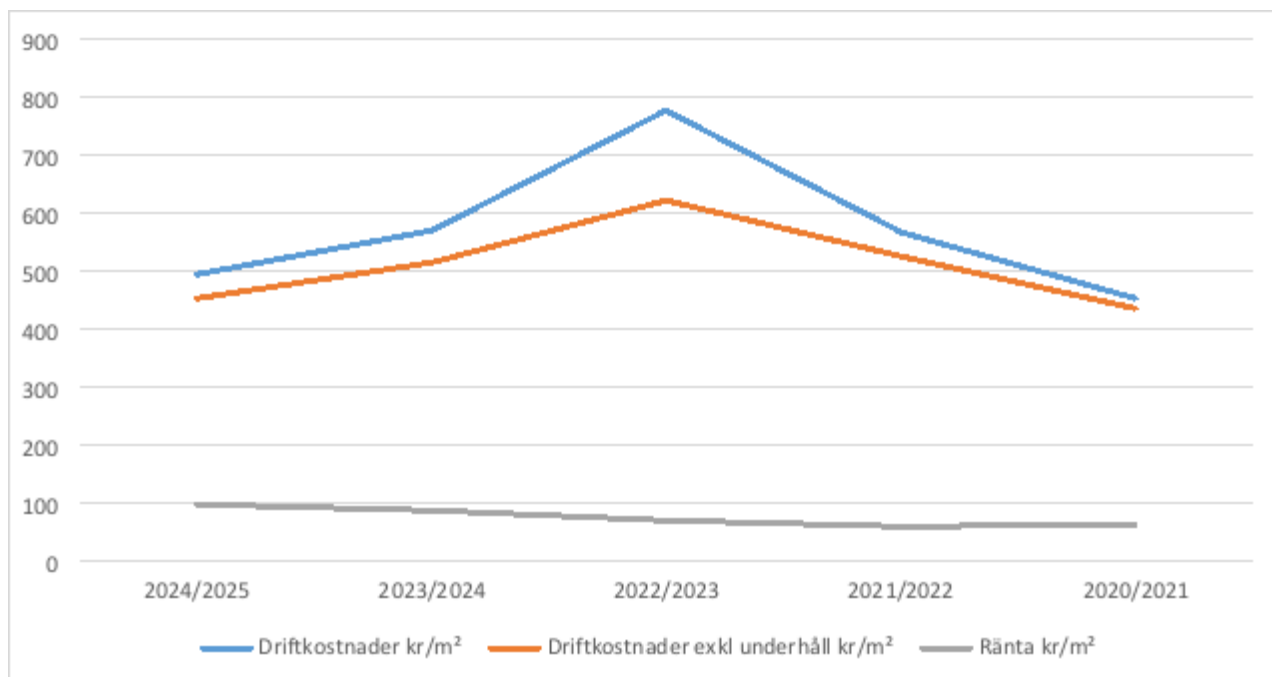


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 682	2 559	2 353	2 231	2 193
Resultat efter finansiella poster*	477	181	-458	-1	235
Balansomslutning	10 033	9 608	9 903	10 620	10 886
Soliditet %*	2	-2	-4	0	0
Likviditet %	24	31	35	330	103
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	90	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	962	918	836	797	782
Driftkostnader kr/kvm	476	549	746	544	434
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	435	493	597	505	416
Energikostnad kr/kvm*	157	203	206	265	174
Sparande kr/kvm*	286	204	72	124	199
Skuldsättning kr/kvm*	3 215	3 440	3 545	3 650	3 751
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 476	3 586	3 695	3 804	3 909
Räntekänslighet %*	3,6	3,9	4,4	4,8	5,0

* 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

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	189 999	1 400 114	-2 002 579	180 886
Disposition enl. årsstämmobeslut			180 886	-180 886
Reservering underhållsfond		713 000	-713 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-118 034	118 034	
Årets resultat				476 692
Vid årets slut	189 999	1 995 080	-2 416 659	476 692

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 821 693
Årets resultat	476 692
Årets fondreservering enligt stadgarna	-713 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 034
Summa	-1 939 968

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 939 968**

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	2 682 443	2 558 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	340
Summa rörelseintäkter		2 682 623	2 559 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 364 183	-1 573 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 296	-301 424
Personalkostnader	Not 6	-72 799	-91 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-225 123	-223 767
Summa rörelsekostnader		-1 968 401	-2 189 728
Rörelseresultat		714 222	369 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 815	51 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-268 345	-239 861
Summa finansiella poster		-237 530	-188 710
Resultat efter finansiella poster		476 692	180 886
Årets resultat		476 692	180 886

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 643 667	7 543 220
Summa materiella anläggningstillgångar		7 643 667	7 543 220
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	63 000	63 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 000	63 000
Summa anläggningstillgångar		7 706 667	7 606 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-467	-439
Övriga fordringar	Not 13	28 912	28 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	283 790	128 843
Summa kortfristiga fordringar		312 235	157 015
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 014 343	1 844 863
Summa kassa och bank		2 014 343	1 844 863
Summa omsättningstillgångar		2 326 577	2 001 878
Summa tillgångar		10 033 244	9 608 099



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 999	189 999
Fond för yttre underhåll		1 995 080	1 400 114
Summa bundet eget kapital		2 185 079	1 590 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 416 660	−2 002 579
Årets resultat		476 692	180 886
Summa fritt eget kapital		−1 939 968	−1 821 693
Summa eget kapital		245 111	−231 580
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	3 247 190
Summa långfristiga skulder		0	3 247 190
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 219 290	6 262 100
Leverantörsskulder	Not 17	299 982	12 789
Skatteskulder	Not 18	2 541	7 196
Övriga skulder	Not 19	2 189	2 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	264 131	307 446
Summa kortfristiga skulder		9 788 133	6 592 489
Summa eget kapital och skulder		10 033 244	9 608 099



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	714 222	369 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	225 123	223 767
	939 345	593 363
Erhållen ränta	45 874	45 506
Erlagd ränta	-275 802	-227 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	709 418	411 626
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-170 279	2 288
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	245 911	-198 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	785 050	215 277
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-325 570	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-325 570	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-290 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	-290 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	169 480	-74 723
Likvida medel vid årets början	1 844 863	1 919 587
Likvida medel vid årets slut	2 014 343	1 844 863



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.

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

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	67
Stamledningsbyte o badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	20–51
Fiberkabel	Linjär	10
Miljöhus	Linjär	15
Inventarier	Linjär	10

Mark 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	2 493 567	2 375 796
Hyror, lokaler	49 668	49 132
Hyror, garage	33 600	33 600
Hyror, p-platser	69 300	69 525
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 564	-24 564
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-173
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 760	-4 172
Elavgifter	2 400	2 400
Kabel-tv-avgifter	55 440	55 440
Övriga ersättningar	5 798	2 006
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-6
Summa nettoomsättning	2 682 443	2 558 984

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	180	340
Summa övriga rörelseintäkter	180	340

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-118 034	-159 625
Reparationer	-89 570	-112 245
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 850	-69 880
Försäkringspremier	-54 277	-47 464
Kabel- och digital-TV	-60 529	-57 380
Återbäring från Riksbyggen	2 500	5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 135	-15 617
Serviceavtal	-4 738	-4 908
Obligatoriska besiktningar	-3 688	-21 615
Snö- och halkbekämpning	-30 344	-43 336
Statuskontroll	-18 130	-31 538
Förbrukningsinventarier	-2 557	-2 454
Vatten	-57 554	-186 905
Fastighetsel	-60 396	-58 693
Uppvärmning	-331 568	-316 068
Sophantering och återvinning	-10 230	-24 557
Förvaltningsarvode drift	-439 083	-426 734
Summa driftskostnader	-1 364 183	-1 573 319

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-244 655	-247 321
IT-kostnader	0	-2 968
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-13 313
Övriga försäljningskostnader	-2 089	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-17 514	-12 062
Kreditupplysningar	-1 328	-1 117
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 459	-2 579
Representation	-280	0
Kontorsmateriel	-4 253	-4 080
Medlems- och föreningsavgifter	-5 460	0
Konsultarvoden	0	-12 267
Bankkostnader	-2 786	-3 656
Övriga externa kostnader	-4 848	0
Summa övriga externa kostnader	-306 296	-301 424

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-6 468
Styrelsearvoden	-52 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-4 875	-11 275
Övriga kostnadsersättningar	0	-183
Pensionskostnader	981	-276
Sociala kostnader	-16 905	-21 016
Summa personalkostnader	-72 799	-91 217

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-29 671	-29 671
Avskrivning Markanläggningar	-5 152	-5 152
Avskrivningar tillkommande utgifter	-190 300	-188 943
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-225 123	-223 767

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 381	50 487
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	29
Övriga ränteintäkter	383	635
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 815	51 151

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-268 345	-239 861
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-268 345	-239 861

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 978 096	1 978 096
Mark	1 797 945	1 797 945
Tillkommande utgifter	10 254 565	10 254 565
Anslutningsavgifter	336 000	336 000
Miljöhus	77 284	77 284
	14 443 890	14 443 890
Årets anskaffningar		
Renovering lokal	325 570	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 769 460	14 443 890

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 573 983	-1 544 312
Anslutningsavgifter	-336 000	-336 000
Tillkommande utgifter	-4 949 469	-4 760 526
Markanläggningar	-41 218	-36 066
	-6 900 670	-6 676 903
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-29 671	-29 671
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-190 300	-188 943
Årets avskrivning markanläggningar	-5 152	-5 152
	-225 123	-223 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 125 793	-6 900 670
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 643 667	7 543 220

Varav

Byggnader	374 441	404 113
Mark	1 797 945	1 797 945
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	5 440 367	5 305 096
Markanläggningar	30 914	36 066

Taxeringsvärden

Bostäder	22 000 000	24 200 000
Lokaler	87 000	142 000

Totalt taxeringsvärde	27 739 000	24 342 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 087 000</i>	<i>19 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 652 000</i>	<i>5 252 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	63 000	63 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	63 000	63 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-467	-439
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-467	-439

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	28 912	28 611
Summa övriga fordringar	28 912	28 611

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 496	32 555
Förutbetalda försäkringspremier	18 762	16 752
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 383	57 561
Förutbetald vattenavgift	0	19 658
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 044	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 104	2 317
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 790	128 843

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 470 904	1 425 463
Transaktionskonto	543 439	419 401
Summa kassa och bank	2 014 343	1 844 863

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	9 219 290	9 509 290
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder	-9 219 290	-6 262 100
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 247 190

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,34%	2025-08-25	962 100,00	-922 100,00	40 000,00	0,00
SWEDBANK	2,80%	2025-10-28	5 080 000,00	0,00	30 000,00	5 050 000,00
SWEDBANK	2,79%	2025-11-28	0,00	922 100,00	0,00	922 100,00
SWEDBANK	4,00%	2026-05-25	1 661 900,00	0,00	50 000,00	1 611 900,00
SWEDBANK	1,34%	2026-08-25	90 290,00	0,00	80 000,00	10 290,00
SWEDBANK	1,02%	2026-08-25	1 715 000,00	0,00	90 000,00	1 625 000,00
Summa			9 509 290,00	0,00	290 000,00	9 219 290,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla hela låneskulder om 9 219 290 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	299 982	-3 826
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	16 615
Summa leverantörsskulder	299 982	12 789

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	2 541	7 196
Summa skatteskulder	2 541	7 196

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 583	1 583
Skuld sociala avgifter och skatter	605	1 375
Summa övriga skulder	2 189	2 959

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	25 109	32 566
Upplupna elkostnader	4 915	4 489
Upplupna vattenavgifter	25 856	58 975
Upplupna värmekostnader	12 259	11 655
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 893
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 992	195 867
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 131	307 446

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	11 500 000	11 500 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 januari 2026.

Årsredovisningen undertecknas den enligt vad som framgår av sidan för digital signering.

Johan Olsson

Vladan Karadzic

Benny Persson

Marie Karlefeldt

Anita Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den enligt vad som framgår av sidan för digital signering.

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564669221

Dokument

Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-01-16 14:31:44 CET (+0100) av Linus
Martinsson (LM)
Färdigställt 2026-01-22 14:13:15 CET (+0100)

Initierare

Linus Martinsson (LM)
Riksbyggen
linus.x.martinsson@riksbyggen.se

Signerare

Johan Olsson (JO)
johan_olsson90@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN OLSSON"
Signerade 2026-01-20 12:35:32 CET (+0100)

Anita Jensen (AJ)
jensen.anita@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA JENSEN"
Signerade 2026-01-19 14:28:46 CET (+0100)

Benny Persson (BP)
bennypersson53@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENNY PERSSON"
Signerade 2026-01-16 14:42:54 CET (+0100)

Vladan Karadzic (VK)
vladank125@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VLADAN KARADZIC"
Signerade 2026-01-16 17:32:42 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564669221

Marie Karlefeldt (MK)
marie.karlefeldt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Marie-Louise Karlefeldt"
Signerade 2026-01-16 15:24:48 CET (+0100)

Rijad Sadikovic (RS)
Faktor AB
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-01-22 14:13:15 CET (+0100)

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 5

Org.nr 739400-1056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5 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 2025-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- 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 åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-01-22 13:12:37 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - 16c41fb7-77f0-47d5-830f-d2e615a820b1

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ängelholmshus 5 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

