

# Årsredovisning

Riksbyggens  
bostadsrättsförening  
St Clemens 55+  
Orgnr: 716439-3337

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## **Bilagor** Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens  
bostadsrättsförening St Clemens 55+  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-18

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre inkomster och lägre driftkostnader, delvis är elen billigare samt lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på elkostnaderna är billigare då man fått solceller. Även underhållskostnaderna är lägre än föregående år. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. rörlig ränta. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 680 613 kr tack vare lägre underhållskostnader än beräknat samt lägre el och uppvärmningskostnad. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a betalning av lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 23%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 714 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munkavången 3 i Helsingborg. På fastigheten finns uppförda byggnader med 54 lägenheter och en lokal med hyresrätt samt en gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Koralgatan 2-24 och Malmögatan 9-13.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

## Lägenhetsfördelning

| Standard        | Antal |
|-----------------|-------|
| 1,5 rum och kök | 4     |
| 2 rum och kök   | 26    |
| 3 rum och kök   | 11    |
| 4 rum och kök   | 13    |

## Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 2     |
| Antal garage    | 17    |
| Antal p-platser | 33    |

Total tomtarea 7 703 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 3 844 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 844 m<sup>2</sup>

**Lokaler bostadsrätt** 231 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea** 231 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 66 530 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 530 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör       | Avtal                           |
|------------------|---------------------------------|
| Riksbyggen       | Ekonomisk & teknisk förvaltning |
| Riksbyggen       | Fastighetservice                |
| Öresundskraft AB | El & fjärrvärmel leverans       |
| Kone AB          | Hissbesiktning                  |
| Com Hem AB       | Kabel-TV                        |

## 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 121 tkr och planerat underhåll för 63 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

## Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan som uppdaterades September 2023 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 024 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 251 kr/m<sup>2</sup>. För åren 2024 - 2073 uppgår underhållskostnaden totalt till 44 845 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1024 tkr (251 kr/m<sup>2</sup>).

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

### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning         | Belopp |
|---------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen | 12 741 |
| Installationer      | 17 515 |
| Övrigt              | 32 819 |

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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Stefan Sandberg     | Ordförande         | 2025                          |
| Ann Olsson          | Vice Ordförande    | 2025                          |
| Bodil Strömberg     | Sekreterare        | 2024                          |
| Peder Andersson     | Ledamot            | 2023                          |
| Magnus Jansson      | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Lars Gustavsson     | Suppleant            | 2024                          |
| Kurt Jönsson        | Suppleant            | 2024                          |
| Annika Labunski     | Suppleant Riksbyggen |                               |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor | 2023                          |

### Valberedning

Britt Berger

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9%

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 1 073 kr/m<sup>2</sup>/år.

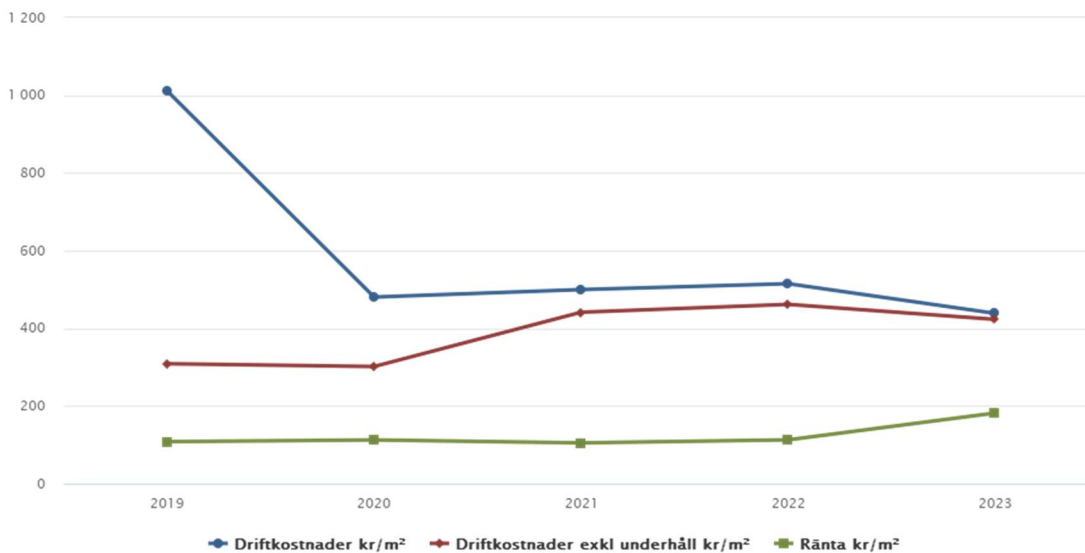
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr   | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019       |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Nettoomsättning  | 4 349 852 | 3 938 171 | 3 708 415 | 3 539 658 | 3 472 988  |
| Årets resultat   | 816 936   | 375 884   | 472 230   | -78 676   | -2 115 994 |
| Resultat exkl avskrivningar  | 1 531 299 | 1 093 290 | 882 231   | 327 378   | -1 729 674 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 507 299   | 132 290   | -757 769  | -722 622  | -2 829 674 |
| Årets kassaflöde   | -703 254  | 2 529 702 | 853 875   | -845 720  | -2 048 428 |
| Soliditet %  | 19        | 20        | 20        | 19        | 19         |
| Likviditet %   | 23        | 48        | 217       | 7         | 250        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 1 012     | 929       | 929       | 885       | 868        |
| Driftkostnader kr/kvm  | 438       | 513       | 499       | 478       | 1 011      |
| Energikostnad kr/kvm   | 143       | 161       | 142       | 146       | 156        |
| Underhållsfond kr/kvm  | 1 497     | 1 261     | 1 078     | 734       | 655        |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 251       | 236       | 402       | 258       | 270        |
| Sparande kr/kvm  | 391       | 322       | 275       | 259       | 281        |
| Ränta kr/kvm   | 182       | 113       | 105       | 112       | 108        |
| Skuldsättning kr/kvm   | 9 416     | 9 507     | 7 664     | 7 724     | 7 792      |
| Räntekänslighet %  | 9,3       | 10,3      | 8,7       | 9,3       | 9,5        |



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### 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 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.

### 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). 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                  |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 11 889 000           | 0                       | 0                      | 5 138 669           | -9 172 458             | 375 884           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                         |                        |                     | 375 884                | -375 884          |
| Reservering underhållsfond        |                      |                         |                        | 1 024 000           | -1 024 000             |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      |                         |                        | -63 075             | 63 075                 |                   |
| Årets resultat                    |                      |                         |                        |                     |                        | 816 936           |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>11 889 000</b>    | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>6 099 594</b>    | <b>-9 757 499</b>      | <b>816 936</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -8 796 574        |
| Årets resultat                          | 816 936           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 024 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 63 075            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-8 940 563</b> |

Styrelsen  
föreslår följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 8 940 563**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
|   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                   |                   |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 4 349 852         | 3 938 171         |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 87 385            | 80 378            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>4 437 237</b>  | <b>4 018 549</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                   |                   |
| Driftskostnader   | Not 4  | -1 784 170        | -2 091 381        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -302 162          | -312 694          |
| Personalkostnader   | Not 6  | -72 397           | -66 062           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -714 363          | -717 406          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-2 873 093</b> | <b>-3 187 543</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>1 564 144</b>  | <b>831 007</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                   |                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 1 620             | 7 776             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 29 997            | 27 621            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -778 824          | -490 520          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-747 208</b>   | <b>-455 122</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>816 936</b>    | <b>375 884</b>    |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>816 936</b>    | <b>375 884</b>    |

# Balansräkning

| Belopp i kr   |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark  | Not 11 | 35 339 979        | 36 027 174        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 634 250           | 659 434           |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott                       | Not 13 | 7 290 000         | 7 290 000         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>43 264 229</b> | <b>43 976 608</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 14 | 81 000            | 81 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>81 000</b>     | <b>81 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>43 462 338</b> | <b>44 057 608</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 15 | 7 042             | 60                |
| Övriga fordringar   | Not 16 | 14 156            | 8 305             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 17 | 108 381           | 69 014            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>129 579</b>    | <b>77 379</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>   |        |                   |                   |
| Kassa och bank  | Not 18 | 4 050 052         | 4 753 306         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>4 050 052</b>  | <b>4 753 306</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>4 179 630</b>  | <b>4 830 685</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>   |        | <b>47 641 969</b> | <b>48 888 293</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 11 889 000        | 11 889 000        |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 6 099 594         | 5 138 669         |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>17 988 594</b> | <b>17 027 669</b> |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -9 757 499        | -9 172 458        |                   |
| Årets resultat                               | 816 936           | 375 884           |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-8 940 563</b> | <b>-8 796 574</b> |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>9 048 031</b>  | <b>8 231 095</b>  |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 20 619 226        | 30 669 226        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>20 619 226</b> | <b>30 669 226</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 17 752 000        | 8 070 000         |
| Leverantörsskulder                           | Not 20            | 66 209            | 1 263 750         |
| Skatteskulder                                | Not 21            | 11 432            | 14 441            |
| Övriga skulder                               | Not 22            | 11 457            | 2 550             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23            | 133 614           | 637 230           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>17 834 711</b> | <b>9 987 971</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>47 641 969</b> | <b>48 888 293</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 816 936          | 375 884          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar   | 714 363          | 717 406          |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                | 0                | 0                |
| Nedskrivningar  | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 531 299</b> | <b>1 093 290</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)  | 0                | 0                |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -52 200          | 148 916          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | -1 695 260       | 1 067 496        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-216 161</b>  | <b>2 309 702</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | -119 094         | 0                |
| Investeringar i pågående byggnation   | 0                | -7 290 000       |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               |                  |                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Förändring av skuld   | -368 000         | 7 510 000        |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-368 000</b>  | <b>7 510 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-703 255</b>  | <b>2 529 702</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>4 753 306</b> | <b>2 223 604</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>4 050 051</b> | <b>4 753 306</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>   |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                  |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>  | <b>-1</b>        | <b>0</b>         |

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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 |
|--------------------------------|---------------------|----------|
| Balkonger                      | Linjär              | 50       |
| DÖRRAR O PORTAR                | Linjär              | 50       |
| EL INSTALLATION fasta ledning  | Linjär              | 50       |
| EL INSTALLATION lösa belysning | Linjär              | 50       |
| FASAD                          | Linjär              | 30       |
| FÖNSTER                        | Linjär              | 50       |
| HISSAR                         | Linjär              | 36       |
| YTSKICKT INVÄNDIGA             | Linjär              | 30       |
| STOMME                         | Linjär              | 120      |
| TAK                            | Linjär              | 50       |
| TVÄTTSTUGA                     | Linjär              | 40       |
| VA-INSTALLATIONER              | Linjär              | 50       |
| VENTILATIONINSTALLATION        | Linjär              | 50       |
| VÄRMEINSTALLATION              | Linjär              | 50       |
| STYR & REGLERUTRUSTNING        | Linjär              | 50       |
| Porttelefoner                  | Linjär              | 15       |
| Eco Heater                     | Linjär              | 30       |
| Avgasare till värmepump        | Linjär              | 30       |
| Robotgräsklippare              | Linjär              | 5        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 4 125 120                | 3 750 096                |
| Hyror, bostäder                       | 6 025                    | 4 800                    |
| Hyror, garage                         | 97 200                   | 81 600                   |
| Hyror, p-platser                      | 144 065                  | 107 275                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -1 400                   | -3 200                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -21 158                  | -2 400                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 349 852</b>         | <b>3 938 171</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 8 000                    | 0                        |
| Övriga ersättningar                    | 36 965                   | 24 699                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | -3                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 33 555                   | -4 979                   |
| Försäkringsersättningar                | 8 869                    | 60 661                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>87 385</b>            | <b>80 378</b>            |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Underhåll                            | -63 075           | -216 830          |
| Reparationer                         | -121 396          | -247 758          |
| Självrisk                            | 1 500             | 0                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -162 718          | -155 851          |
| Arrendeavgifter                      | -21 952           | -20 511           |
| Försäkringspremier                   | -78 307           | -51 521           |
| Kabel- och digital-TV                | -64 568           | -61 014           |
| Återbäring från Riksbyggen           | 6 700             | 9 200             |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -10 821           | -12 626           |
| Serviceavtal                         | -29 773           | -33 194           |
| Obligatoriska besiktningar           | -93 370           | -105 930          |
| Snö- och halkbekämpning              | -36 469           | -38 496           |
| Förbrukningsinventarier              | -20 259           | -36 190           |
| Fordons- och maskinkostnader         | -7 866            | 0                 |
| Vatten                               | -151 414          | -124 579          |
| Fastighetsel                         | -132 022          | -241 573          |
| Uppvärmning                          | -300 248          | -291 199          |
| Sophantering och återvinning         | -65 785           | -68 771           |
| Förvaltningsarvode drift             | -432 327          | -394 538          |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 784 170</b> | <b>-2 091 381</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -230 490                 | -215 348                 |
| Hyra inventarier & verktyg                 | -2 020                   | -5 978                   |
| IT-kostnader                               | -11 502                  | -6 909                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -14 875                  | -16 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -7 066                   | -33 653                  |
| Kreditupplysningar                         | -785                     | -1 998                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 400                   | -11 344                  |
| Kontorsmateriel                            | -12 592                  | -3 279                   |
| Telefon och porto                          | 0                        | -5 066                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -911                     | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -9 740                   | -3 510                   |
| Bankkostnader                              | -3 260                   | -2 560                   |
| Övriga externa kostnader                   | -521                     | -6 299                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-302 162</b>          | <b>-312 694</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -63 158                  | -52 652                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 000                   | 0                        |
| Övriga personalkostnader                              | -300                     | -8 500                   |
| Sociala kostnader                                     | -7 940                   | -4 910                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-72 397</b>           | <b>-66 062</b>           |

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -687 195                 | -692 222                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier   | -1 985                   | 0                        |
| Avskrivning Installationer   | -25 184                  | -25 184                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-714 363</b>          | <b>-717 406</b>          |

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 1 620                    | 7 776                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>1 620</b>             | <b>7 776</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 29 828            | 23 439            |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                 | 4 172             |
| Övriga ränteintäkter  | 169               | 10                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>29 997</b>     | <b>27 621</b>     |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -740 281          | -458 972          |
| Övriga räntekostnader                                   | -53               | -388              |
| Övriga finansiella kostnader                            | -38 490           | -31 159           |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-778 824</b>   | <b>-490 520</b>   |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 54 740 253        | 54 740 253        |
| Mark  | 1 320 800         | 1 320 800         |
|   | <b>56 061 053</b> | <b>56 061 053</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>56 061 053</b> | <b>56 061 053</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -20 033 878        | -19 341 657        |
|           | <b>-20 033 878</b> | <b>-19 341 657</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Årets avskrivning byggnader | 687 195        | 692 222        |
|                             | <b>687 195</b> | <b>692 222</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-19 346 683</b> | <b>-20 033 878</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| <b>Varav</b> |            |            |
| Byggnader    | 34 019 179 | 34 706 374 |
| Mark         | 1 320 800  | 1 320 800  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 65 767 000 | 65 767 000 |
| Lokaler  | 763 000    | 763 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>66 530 000</b> | <b>66 530 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>45 623 000</i> | <i>45 623 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>20 907 000</i> | <i>20 907 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Installationer                                | 733 042           | 733 042           |
|   | <b>733 042</b>    | <b>733 042</b>    |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 119 094           |                   |
|   | <b>119 094</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>852 136</b>    | <b>733 042</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Installationer                                | -73 609           | -48 425           |
|   | <b>-73 609</b>    | <b>-48 425</b>    |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                   |                   |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | -1 985            | 0                 |
| Installationer                                | -25 184           | -25 184           |
|   | <b>-27 169</b>    | <b>-25 184</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>             |                   |                   |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | -1 985            | 0                 |
| Installationer                                | -98 793           | -73 609           |
|   | <b>-100 778</b>   | <b>-73 609</b>    |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>751 358</b>    | <b>659 434</b>    |
| <b>Varav</b>                                  |                   |                   |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 117 109           | 0                 |
| Installationer                                | 634 249           | 659 434           |

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byte av tak montering av solceller | 7 290 000         | 7 290 000         |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>7 290 000</b>  | <b>7 290 000</b>  |

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 81 000            | 81 000            |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>81 000</b>     | <b>81 000</b>     |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|--|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 1 373        | 60         |
| Kundfordringar                                   | 5 669        | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>7 042</b> | <b>60</b>  |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto                    | 14 156        | 8 305        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>14 156</b> | <b>8 305</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 71 842         | 57 704        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 33 865         | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 674          | 11 310        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>108 381</b> | <b>69 014</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| SBAB                        | 3 622 656        | 496 544          |
| Swedbank                    | 427 396          | 4 256 762        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 050 052</b> | <b>4 753 306</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 38 371 226        | 38 739 226        |
| Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut | -17 612 000       | -7 790 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -140 000          | -280 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>20 619 226</b> | <b>30 669 226</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 4,78%      | rörligt             | 3 800 000,00         | 0,00                    | 38 000,00          | 3 762 000,00         |
| SWEDBANK     | 4,86%      | rörligt             | 3 990 000,00         | 0,00                    | 50 000,00          | 3 940 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,05%      | 2024-05-24          | 10 050 000,00        | 0,00                    | 140 000,00         | 9 910 000,00         |
| SWEDBANK     | 0,92%      | 2026-06-17          | 10 399 226,00        | 0,00                    | 140 000,00         | 10 259 226,00        |
| SWEDBANK     | 0,99%      | 2027-06-23          | 10 500 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 10 500 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>38 739 226,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>368 000,00</b>  | <b>38 371 226,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 762 000 kr och 3 940 000 kr och 9 910 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                      | 2023-12-31    | 2022-12-31       |
|--------------------------------------|---------------|------------------|
| Leverantörsskulder                   | 1 235         | 1 263 750        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 64 974        | 0                |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>66 209</b> | <b>1 263 750</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                            | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 11 432        | 14 441        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>11 432</b> | <b>14 441</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Skuld för moms                     | 5 727         | 2 550        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 5 730         | 0            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>11 457</b> | <b>2 550</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 37 347         | 54 954         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 48 537         |
| Upplupna elkostnader                                      | 21 406         | 62 740         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 44 073         | 49 588         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 5 000          | 5 000          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 300            | 20 000         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 19 783         | 38 496         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 5 704          | 357 915        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>133 614</b> | <b>637 230</b> |

**Not 24 Ställda säkerheter**

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 50 466 000 | 50 466 000 |

**Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen bytt förvaltare till NABO

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Stefan Sandberg

---

Peder Andersen

---

Bodil Stömberg

---

Anna Olsson

---

Magnus Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats  
KPMG

---

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

