

Årsredovisning

RBF Sundshusen
Org nr: 7164654282

2023-09-01 – 2024-08-31





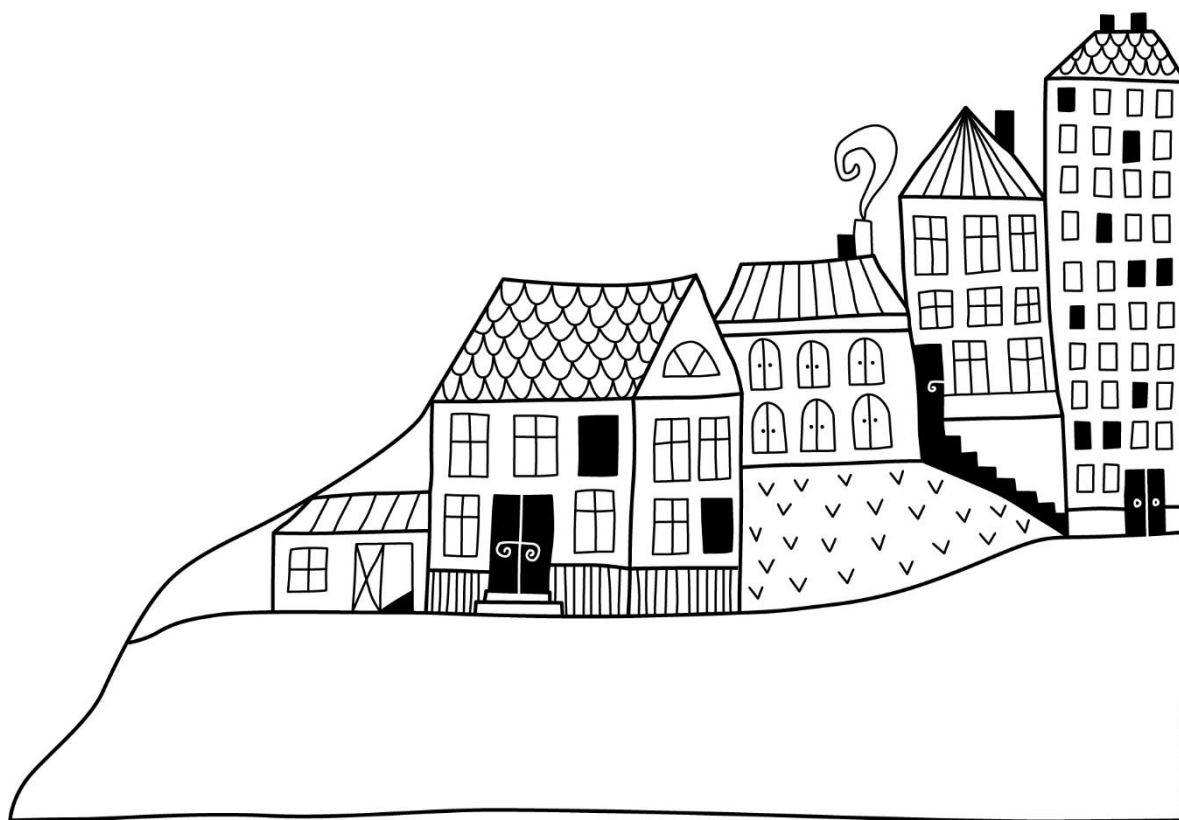
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sundshusen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Luleå kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-10 och nu gällande stadgar registrerades 2017-02-28.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av ökade kostnader för bl a genomförande av systematiskt brandskyddsarbete, genomförda storstädningar/golvvård, större antal snöröjningar och bortkörning av snö, ökade uppvärmningskostnader samt ökade sophämningsavgifter. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsättningar av lån.

Övergången till K3-redovisning har medfört ökade avskrivningskostnader men samtidigt innebär övergången att de större underhållsposterna medför en lägre direkt kostnadspåverkan på resultatet. Nettomässigt innebär övergången till K3-redovisning en positiv påverkan på resultatet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 37 % till 17 % på grund av genomförande av ett antal större underhållsprojekt (byte av fjärrvärmecentral inkl styrning, trapphusmålning, inköp trapphusarmaturer (utbytet i egen regi), igenbyggnad inkastluckor samt omläggning golv rullatorrum, reparation dusch/omklädning bastu och byte cirkulationspump).

Driftstatistik efter bytet av fjärrvärmecentral visar en positiv trend gällande fjärrvärmeförbrukningen, flödet och temperaturdifferensen vilka samtliga minskar kostnaden.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras. Dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. I resultatet ingår avskrivningar med 1 116 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 1 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sundsgården 2 i Luleå. På fastigheten finns tre byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Lulsundsgatan 46, 48 resp 50.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Provinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	6
2 rum och kök	24
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Uthyrningsrum	2
P-plats	8
Carportsplats	19
Carportplats med förråd	16

Total tomtarea	6 919 m ²
Total bostadsarea	3 552 m ²
Total lokalarea	16 m ²

Årets taxeringsvärde	68 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 200 000 kr

Riksbyggen har i viss omfattning biträtt styrelsen med föreningens förvaltning. Resterande delar har i huvudsak ombesörjts av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll/reinvesteringar för 1 070 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att ersättningskostnaden vid utbyte av en komponent aktiveras och skrivs av i enlighet med en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort från balansräkningen och ersätts med den nya komponenten.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan har uppdaterats kontinuerligt under verksamhetsåret. Styrelsen har arbetat aktivt med planen för att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt inför kommande verksamhetsår. Planen visar på ett underhållsbehov om ca 1 110 tkr/år de närmaste fem åren och i genomsnitt 1 659 tkr/år de kommande 30 åren. Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.



Föreningen har under verksamhetsåret utfört nedanstående underhåll

Budgeten för underhåll uppgick till 1 077 806 kr för verksamhetsåret

Genomfört underhåll redovisat som underhåll	
Gräsmattejord, post 1	2 952 kr
Reparation bastu (borttransport av avfall)	8 125 kr
Byte av glas adresstavlor	1 588 kr
Gräsmattejord, post 2	2 451 kr
	15 116 kr
Genomfört underhåll/reinvestering redovisat som avskrivning	
Byte torkskåp	33 750 kr
Takarbeten	81 300 kr
Byte cirkulationspump värme	97 300 kr
Reparation bastu	128 750 kr
Byte armaturer trapphus (vid hiss), totalt 15 st	74 531 kr
Ommålning trapphus	281 250 kr
Byte värmepump undercentral inkl styrning	233 125 kr
Igenbyggnad sopinkast samt reparation golv rullatorrum Lsg 46	125 132 kr
	1 055 138 kr
TOTALT	1 070 254 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Axelsson	Ordförande	2024
Kjell Fogelqvist	Vice ordförande	2025
Enni Haverinen	Ledamot	2024
Dan Ekblom	Ledamot	2024
Thomas Johansson	Ledamot	2025
Rikard Hedlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Fogelqvist	Suppleant	2025
Gunnar Andersson	Suppleant	2024
Maritha Nordström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Nilsson	2024
Per Nilsson	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 till K3. I övriga har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Riksbyggens stöd till föreningen i ekonomiska frågor har inte motsvarat styrelsens förväntningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 medlemmar och 10 medlemmar har under året lämnat föreningen. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna senast 1 juli 2015. Under budgetarbetet för verksamhetsåret 2024/2025 beslutades om en höjning av månadsavgifterna med 3,0% samt en höjning av hyran för parkeringsplatser, att gälla fr o m 1 september 2024.

Årsavgifterna 2024-08-31 var i genomsnitt 984 kr/kvm. I begreppet årsavgift ingår inte värme, el, gruppavtal bredband eller andra gemensamma avgifter, vilket medför att nyckeltalet i flerårsöversikten är högre.

Baserat på kontraktsdatum har fem överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret. Föregående verksamhetsår överläts 11 st. Vid räkenskapsårets utgång var samliga bostadsrätter upplåtna.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 171 270 kWh el jämfört med 167 495 kWh el under verksamhetsåret 2022-2023.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 541 330 kWh värmeenergi (fjärrvärme) jämfört med 472 250 kWh värmeenergi under verksamhetsåret 2022-2023. Om man tar hänsyn till normalårskorrigerings av värmeförbrukningen har förbrukningen ökat från 485 177 kWh (verksamhetsåret 2022-2023) till 514 905 kWh (verksamhetsåret 2023-2024), en ökning med ca 6 %. Bytet av fjärrvärmecentral genomfördes i slutet av maj 2024 och efter det visar förbrukningarna en positiv trend.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 4 628 m³ vatten vilket räknat på antalet bostadsrättshavare (75 personer) ger en dygnsförbrukning om ca 168 l/person/dygn. Normal förbrukning i lägenhet enligt statistik uppgår till ca 140 l/person/dygn. Variationen är dock stor.

Verksamhetsberättelse BRF Sundshusen 2023/2024

Verksamhetsåret omfattar perioden 1 september 2023 – 31 augusti 2024.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 14 protokollförda möten, inkl konstituerande möte, varav tre möten med föregående styrelsekonstellation och 11 möten med den för verksamhetsåret valda styrelsen. Det har även hållits två medlemsmöten och en extra stämma.

Verksamhetsåret har varit intensivt. Styrelsen har lagt mycket tid på att få Riksbyggen att uppfylla åtagandena och kraven i avtalet. Arbetet renderade i att Riksbyggen förbättrade leveranserna inom den tekniska förvaltningen. Styrelsen har sagt upp avtalet med Riksbyggen, det löper ut 31 december 2025.

Två större underhållsinsatser gjordes under verksamhetsåret; byte av värmeväxlare och styrsystem i fjärrvärmecentralen samt målning av trapphusen. Därutöver har ett antal både mindre och lite större åtgärder utförts, såsom t ex åtgärder i rullatorrummet i 46:an.

Styrelsen har även tagit fram en långsiktig underhållsplan, en gränsdragningslista som tydliggör lägenhetsinnehavarens respektive föreningens ansvar samt ett informationsmaterial som beskriver de rutiner och regler som gäller i föreningen. En brandskyddsöversyn har gjorts och ett system för systematiskt brandskyddsarbete finns nu.

Styrelsen har upphandlat och skrivit avtal för städtjänster och för snöröjning samt ett gruppavtal för bredbandstjänster. Därutöver har styrelsen gått igenom alla främst mindre avtal och sagt upp de avtal som inte längre nyttjas. I april lades föreningens största lån om. Ett beslut om höjda avgifter fattades under verksamhetsåret, vilket träder i kraft 1 september 2024. Under verksamhetsåret minskade successivt nyttjandegraden av föreningens uthyrningsrum. En intäkt som tidigare stärkt föreningens kassa.

Verksamhetsplan BRF Sundshusen 2024/2025

Kommande verksamhetsår behöver tillträdande styrelse fortsätta arbetet med underhållsinsatser för att bibehålla byggnadernas och fastighetens värde. I slutet av verksamhetsåret 2023/2024 påbörjades ett projekt för reinvestering i garagetaken. Själva arbetet påbörjas i oktober 2024 och projektet avslutas i och med att de sista arbetena slutförs sommaren 2025. Byte av låssystem ligger också i planen för verksamhetsåret 2024/2025. Planeringen för renovering av hissarna behöver också inledas under verksamhetsåret.

Då avtalet med Riksbyggen är uppsagt ska den tillträdande styrelsen genomföra en upphandling av ny avtalspart för fastighetsförvaltning alternativt förhandla med Riksbyggen om nytt avtal, eller en kombination av de olika alternativen där den ekonomiska förvaltningen skiljs från den tekniska förvaltningen i två olika avtal.

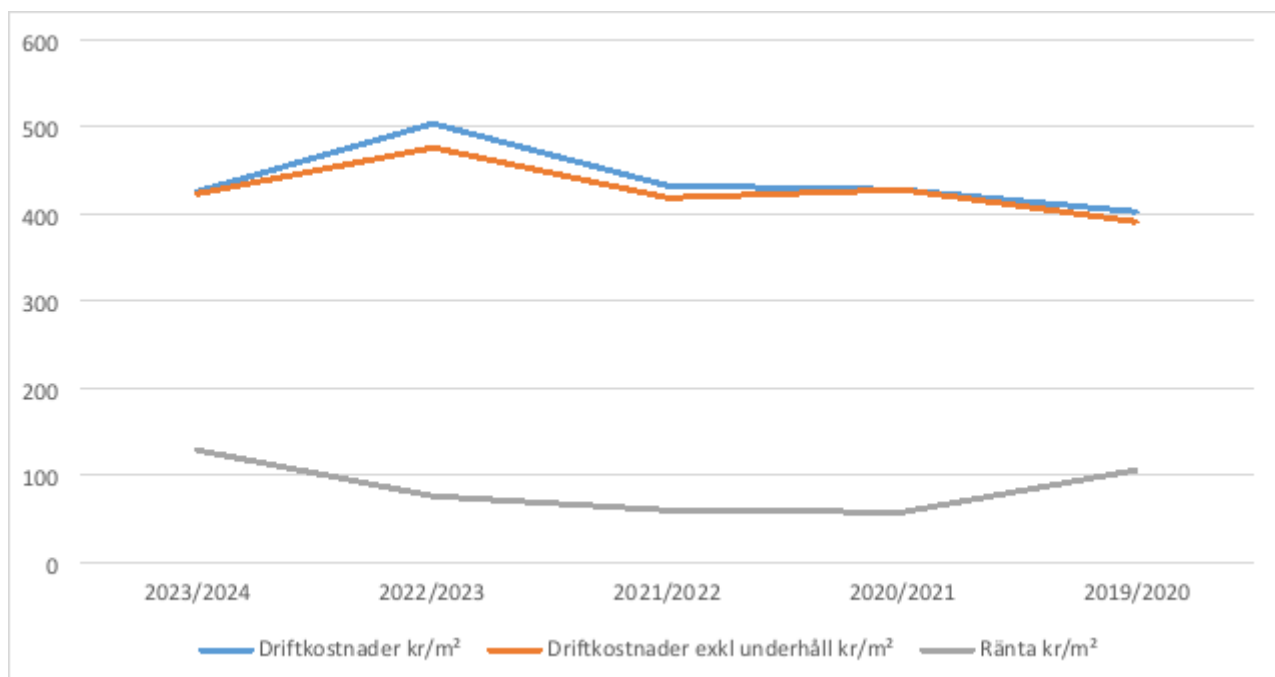
I december 2024 ska det näst största lånet läggas om.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 951	3 336	3 324	3 061	3 639
Resultat efter finansiella poster*	297	806	1 030	795	1 268
Soliditet %*	45	45	43	41	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	96	95	95
Årsavgift kr/m ² *	1 063	821	818	740	984
Energikostnad kr/kvm*	199	184	160	168	142
Sparande kr/kvm*	411	410	457	378	500
Skuldsättning kr/kvm*	7 024	7 078	7 170	7 543	8 229
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 056	7 110	7 202	7 577	8 266
Räntekänslighet %*	6,5	7,8	7,9	9,0	8,3
Ränta kr/kvm	140	76	61	57	88

* 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 405 008	0	0	10 284 971	5 424 762	806 419
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					806 419	−806 419
Reservering underhållsfond				87 000	−87 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−15 116	15 116	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						296 513
Vid årets slut	4 405 008	0	0	10 356 855	6 159 297	296 513

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 231 180
Årets resultat	296 513
Årets fondreservering enligt stadgarna	−87 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 116
Summa	6 455 809

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 455 809

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 950 962	3 335 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 541	203 175
Summa rörelseintäkter		4 033 503	3 538 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 525 503	-1 797 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-594 836	-88 273
Personalkostnader	Not 6	-90 772	-58 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 115 879	-552 385
Summa rörelsekostnader		-3 326 990	-2 497 446
Rörelseresultat		706 514	1 041 486
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	86 745	26 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-496 745	-272 184
Summa finansiella poster		-410 000	-235 067
Resultat efter finansiella poster		296 513	806 419
Årets resultat		296 513	806 419



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 995 588	41 056 329
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	719 138	12 925
Summa materiella anläggningstillgångar		41 714 726	41 069 254
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	619 547	630 662
Summa finansiella anläggningstillgångar		619 547	630 662
Summa anläggningstillgångar		42 334 273	41 699 915
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-867	-188
Övriga fordringar	Not 16	160 408	144 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	62 014	78 227
Summa kortfristiga fordringar		221 555	222 708
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 204 334	4 814 936
Summa kassa och bank		4 204 334	4 814 936
Summa omsättningstillgångar		4 425 889	5 037 645
Summa tillgångar		46 760 161	46 737 560



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 405 008	4 405 008
Fond för yttre underhåll	10 356 855	10 284 971
Summa bundet eget kapital	14 761 863	14 689 979
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 159 296	5 424 762
Årets resultat	296 513	806 419
Summa fritt eget kapital	6 455 809	6 231 180
Summa eget kapital	21 217 673	20 921 160
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 236 305
Summa långfristiga skulder	0	12 236 305
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 017 155
Leverantörsskulder	Not 20	95 633
Skatteskulder	Not 21	0
Övriga skulder	Not 22	2 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	464 608
Summa kortfristiga skulder	25 542 488	13 580 095
Summa eget kapital och skulder	46 760 161	46 737 560



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	706 514	1 041 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 115 879	552 385
	1 822 392	1 593 871
Erhållen ränta	86 477	37 117
Erlagd ränta	-496 745	-271 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 412 125	1 359 020
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 014	-29 801
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-30 089	-38 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 374 022	1 290 355
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	11 115	9 263
Investeringar i byggnader och mark	-1 055 138	0
Investeringar i pågående byggnation	-706 213	-12 925
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 750 236	-3 663
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 313 490	-329 804
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	--313 490	-329 804
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-610 602	956 889
Likvida medel vid årets början	4 814 936	3 858 047
Likvida medel vid årets slut	4 204 334	4 814 936
Kassa och Bank BR	4 204 334	4 814 936



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen 2022-2023 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterade i föregående årsredovisning.

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
Byggnader		
Stomme	Linjär	100
Komponenter	Linjär	25-50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 493 668	2 915 660
Hyror, lokaler	1 920	1 920
Hyror, p-platser	157 790	123 750
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 920	-1 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 370	0
Bränsleavgifter, bostäder	213 408	213 408
Elavgifter	90 466	82 938
Summa nettoomsättning	3 950 962	3 335 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	45 220	44 520
Övriga ersättningar	35 528	32 391
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-9
Övriga rörelseintäkter	1 799	720
Försäkringsersättningar	0	125 553
Summa övriga rörelseintäkter	82 541	203 175



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-15 116	-102 996
Reparationer	-104 359	-84 847
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 020	-82 026
Försäkringspremier	-57 029	-45 228
Kabel- och digital-TV	-51 420	-47 440
Återbäring från Riksbyggen	500	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 811	0
Serviceavtal	-35 565	-11 525
Obligatoriska besiktningar	-20 711	-24 605
Bevakningskostnader	-761	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 798
Snö- och halkbekämpning	-105 912	-61 066
Statuskontroll	0	-3 938
Förbrukningsinventarier	-75 124	-75 273
Vatten	-175 875	-172 283
Fastighetsel	-204 350	-204 988
Uppvärmning	-328 370	-279 378
Sophantering och återvinning	-115 916	-85 249
Förvaltningsarvode drift	-97 663	-507 043
Summa driftskostnader	-1 525 503	-1 797 983



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-482 036	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-65 619	-35 238
Kreditupplysningar	-1 813	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 136	-13 304
Kontorsmateriel	-1 675	0
Telefon och porto	-1 730	-4 303
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 400	-5 400
Bankkostnader	-5 886	-2 890
Övriga externa kostnader	0	-12 125
Summa övriga externa kostnader	-594 836	-88 273

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-65 000	-37 500
Sammanträdesarvoden	-11 700	-13 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-5 600
Övriga personalkostnader	0	-5 000
Sociala kostnader	-11 072	2 896
Summa personalkostnader	-90 772	-58 804

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 115 879	-552 385
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 115 879	-552 385

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	11 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 080



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	-8 708	5 438
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	125
Övriga ränteintäkter	95 451	20 473
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 745	26 037

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-496 625	-272 184
Övriga finansiella kostnader	-120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-496 745	-272 184

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	48 379 760	48 379 760
Mark	2 376 080	2 376 080
Avgår erhållet investeringsbidrag	-1 623 900	-1 623 900
Summa anskaffningsvärde vid årets början	49 131 940	49 131 940
Årets anskaffningar	1 055 138	0
Summa årets anskaffningsvärde vid årets slut	50 187 078	49 131 940

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 075 610	-7 523 225
	-8 075 610	-7 523 225
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar byggnader	-1 115 878	-552 385
	-1 115 878	-552 385
Summa Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 191 488	-8 075 610
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 995 588	41 056 329

Varav

Byggnader	38 619 510	38 680 249
Mark	2 376 080	2 376 080



Taxeringsvärden

Bostäder	68 200 000	68 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	68 200 000	68 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 200 000</i>	<i>21 200 000</i>

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

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	42 989	42 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 989	42 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-42 989	-42 989
	-42 989	-42 989
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-42 989	-42 989
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 989	-42 989
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	12 925	0
Anskaffning under året	706 213	12 925
Vid årets slut	719 138	12 925

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	619 547	630 662
Summa andra långfristiga fordringar	619 547	630 662

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-867	-188
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-867	-188

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	8 064	8 064
Skattekonto	152 344	136 605
Summa övriga fordringar	160 408	144 669

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	-9 167	0
Förutbetalda försäkringspremier	14 132	15 646
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 817	38 874
Förutbetald vattenavgift	12 338	14 659
Förutbetald renhållning	0	4 527
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 894	4 521
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 014	78 227

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	1 272	6 398
Bankmedel	3 700 334	3 408 148
Transaktionskonto	502 728	1 400 391
Summa kassa och bank	4 204 334	4 814 936

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	24 949 521	25 253 460
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-273 939	-213 460
Nästa års omförhandlingar av ångfristiga skulder till kreditinstitut	-24 675 582	-13 017 155
Långfristig skuld vid årets slut	0	12 236 305

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
RIKSBYGGEN	2,10%	2020-12-31	3 060 000,00	-3 000 000,00	60 000,00	0,00
NORDEA	0,90%	2024-04-17	12 780 811,00	-12 710 716,00	70 095,00	0,00
RIKSBYGGEN	0,90%	2024-06-26	0,00	3 000 000,00	3 000 000,00	0,00
NORDEA	4,15%	2024-10-17	0,00	5 500 000,00	20 000,00	5 480 000,00
NORDEA	0,90%	2024-12-18	9 412 649,00	0,00	116 344,00	9 296 305,00
NORDEA	4,19%	2025-04-17	0,00	10 210 716,00	37 500,00	10 173 216,00
Summa			25 253 460,00	3 000 000,00	3 303 939,00	24 949 521,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 273 939 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 270 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lånen 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

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	30 199	95 633
Summa leverantörsskulder	30 199	95 633

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	12 474	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	88 020	0
Debiterad preliminärskatt	-98 280	0
Summa skatteskulder	2 214	0

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	804	2 699
Skuld sociala avgifter och skatter	190	0
Summa övriga skulder	994	2 699

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	10 785	7 555
Upplupna räntekostnader	100 373	30 257
Upplupna elkostnader	12 677	16 830
Upplupna värmekostnader	3 841	9 644
Upplupna kostnader för renhållning	21 742	2 049
Upplupna revisionsarvoden	14 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	65 000	48 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 643	329 273
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 560	464 608

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	48 063 000	48 063 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Axelsson

Kjell Fogelqvist

Enni Haverinen

Thomas Johansson

Rikard Hedlund

Dan Ekblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-12-

KPMG AB

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557536629285

Document

Årsredovisning_final

Main document

25 pages

Initiated on 2025-01-15 11:36:36 CET (+0100) by Daniel Gardelin (DG)

Finalised on 2025-01-15 19:59:02 CET (+0100)

Initiator

Daniel Gardelin (DG)

Riksbyggen

daniel.gardelin@riksbyggen.se

Signatories

Eva Axelsson (EA)

eva_axelsson@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "Eva Anita Axelsson"

Signed 2025-01-15 15:29:27 CET (+0100)

Kjell Fogelqvist (KF)

kfogelqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KJELL FOGELQVIST"

Signed 2025-01-15 12:19:27 CET (+0100)

Enni Haverinen (EH)

ennhav@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Enni Lea Ingrid Haverinen"

Signed 2025-01-15 14:46:44 CET (+0100)

Thomas Johansson (TJ)

oldsuper88sautos1964@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Thomas Roger Johansson"

Signed 2025-01-15 11:52:26 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557536629285

Rikard Hedlund (RH)
rikard.hedlund@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Olof Rikard
Valdemar Hedlund"*
Signed 2025-01-15 13:00:22 CET (+0100)

Dan Ekblom (DE)
dan.ekblom@umia.se



*The name returned by Swedish BankID was "Dan
Ingemar Ekblom"*
Signed 2025-01-15 14:36:04 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)
KPMG AB
monika.lindgren@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "MONIKA
LINDGREN"*
Signed 2025-01-15 19:59:02 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>

