

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Vita Höja
Org nr: 7460008118



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Vita Höja får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen flera lån som villkorsändras, Dessa lån samt nästa års amortering och klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 679 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knekten 1 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 324 lägenheter samt ett butikscentrum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	96	
3 rum och kök	216	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	120	

Total tomtarea 45 353 m²

Bostäder bostadsrätt 25 193 m²

Total bostadsarea	25 193 m ²
Lokaler bostadsrätt	1 247 m ²
Total lokalarea	1 247 m ²

Årets taxeringsvärde	274 775 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	274 775 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,07 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Tele 2
Fjärrvärme	E-ON
El	Luleå Energi
Sopsugsmaskin	Envac

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 794 tkr och planerat underhåll för 527 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 en genomsnittligt underhållskostnad på 6 412 tkr per år under de byggnadens livslängd, som motsvarar en kostnad på 243 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 412 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värmesystem	2015	
VVS	2015	
Värmesystem	2015	
Hiss	2015	
Fasader	2015	
Lekplatser	2015	
Markytor	2016	
Relining	2016-2017	
Tappvatten	2016-2017	
Gemensamma utrymmen	2018	
Relining	2018	
Markytor	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Installationer	2019	
Huskropp utvändigt	2019	
Markytor	2019	
Tvättstuga	2020	
Installationer VVS och El	2020	
Markytor	2020	
Spolning stammar	2021	
IMD	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	98 988
Huskropp utvändigt	175 031
Garage och p-platser	252 959

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Underhåll av tak	2025	Motnering av solceller på tak

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Hertzman-Ericson	Ordförande	2026
Monica Lindh	Sekreterare	2026
Peter Persson	Vice ordförande	2025
Lena Runvik	Ledamot	2025
Anel Halak	Ledamot	2025
Anita Perlerup	Ledamot	2025
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Connie Larsen	Suppleant	2026
Egzon Shabanaj	Suppleant	2025
Tommy Svensson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Samir Beciri	revisor	2025
Fredrik Andersson	Revisor suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	2025
Jennie Runquist	2025
Sandra Lindgren	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit upp 25 000 000 kr i nya lån för att finansiera takunderhåll, solceller och andra energieffektiva åtgärder. För övrigt 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 418 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 424 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 796 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 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

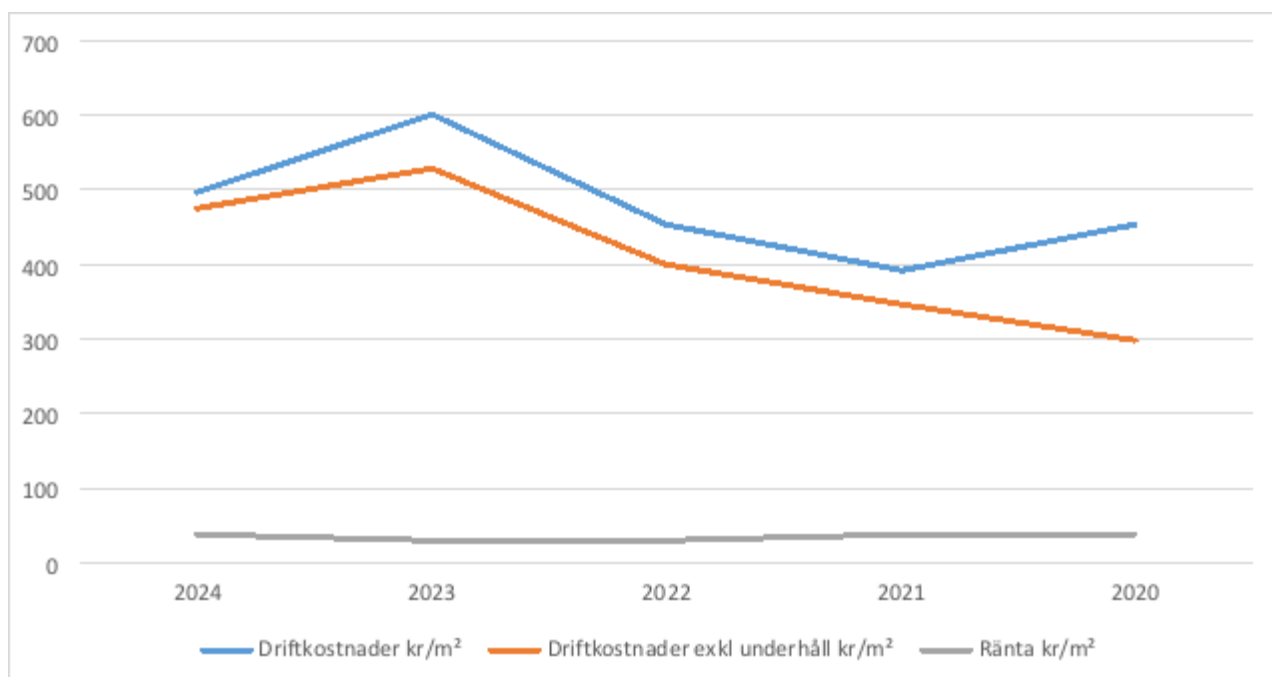
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	25 566	21 839	19 819	18 806	18 597
Rörelsens intäkter	25 570	22 278	19 893	19 059	18 627
Resultat efter finansiella poster*	3 508	-1 302	1 104	1 751	-1 282
Årets resultat	3 508	-1 302	1 104	1 751	-1 282
Resultat exkl avskrivningar	4 679	-132	2 274	3 040	7
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 733	-7 160	-4 432	-2 488	-5 185
Balansomslutning	60 699	31 673	34 785	35 988	35 592
Årets kassaflöde	6 829	-3 725	-306	1 523	-2 292
Soliditet %*	-71	-147	-130	-129	-135
Likviditet %	21	30	112	113	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	95	96	95	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	1,4	2,3	2,4	1,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	943	802	725	687	687
Driftkostnader kr/kvm	495	600	452	390	453
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	475	528	400	346	298
Energikostnad kr/kvm*	272	274	213	178	160
Underhållsfond kr/kvm	956	733	539	338	172
Reservering till underhållsfond kr/kvm	243	266	254	209	196
Sparande kr/kvm*	197	67	139	159	155
Ränta kr/kvm	38	28	29	36	38
Skuldsättning kr/kvm*	3 554	2 697	2 785	2 874	2 943
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 554	2 697	2 785	2 874	2 943
Räntekänslighet %*	3,8	3,4	3,8	4,2	4,3

* 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 785 263	0	0	19 379 845	-66 310 988	-1 301 843
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 301 843	1 301 843
Reservering underhållsfond				6 412 000	-6 412 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-526 978	526 978	
Årets resultat						3 508 171
Vid årets slut	1 785 263	0	0	25 264 867	-73 497 853	3 508 171

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-67 612 831
Årets resultat	3 508 171
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 412 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	526 978
Summa	-69 989 683

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 69 989 683**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 566 472	21 838 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 225	439 705
Summa rörelseintäkter		25 569 697	22 278 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 095 865	-15 855 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 946 367	-5 652 943
Personalkostnader	Not 6	-317 176	-306 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 333	-1 170 333
Summa rörelsekostnader		-20 529 742	-22 984 871
Rörelseresultat		5 039 955	-706 442
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	68 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 115	74 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 558 899	-738 248
Summa finansiella poster		-1 531 784	-595 401
Resultat efter finansiella poster		3 508 171	-1 301 843
Årets resultat		3 508 171	-1 301 843



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 169 321	20 339 654
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	25 032 402	1 522 402
Summa materiella anläggningstillgångar		44 201 723	21 862 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	3 424 000	3 424 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 424 000	3 424 000
Summa anläggningstillgångar		47 625 723	25 286 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-73 151	-84 877
Övriga fordringar	Not 16	1 795	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 176 211	2 330 624
Summa kortfristiga fordringar		2 104 855	2 246 983
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 968 335	4 139 663
Summa kassa och bank		10 968 335	4 139 663
Summa omsättningstillgångar		13 073 190	6 386 646
Summa tillgångar		60 698 912	31 672 702



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 785 263	1 785 263	
Fond för yttre underhåll	25 264 867	19 379 845	
Summa bundet eget kapital	27 050 130	21 165 108	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-73 497 853	-66 310 988	
Årets resultat	3 508 171	-1 301 843	
Summa fritt eget kapital	-69 989 683	-67 612 831	
Summa eget kapital	-42 939 552	-46 447 723	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	42 071 067	57 224 617
Summa långfristiga skulder		42 071 067	57 224 617
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	51 898 702	14 083 392
Leverantörsskulder	Not 20	6 272 501	2 162 678
Skatteskulder	Not 21	39 985	26 701
Övriga skulder	Not 22	962 349	1 052 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 393 860	3 570 110
Summa kortfristiga skulder		61 567 398	20 895 808
Summa eget kapital och skulder		60 698 912	31 672 702



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 039 955	-706 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 170 333	1 170 333
	6 210 288	463 891
Erhållen ränta	27 115	142 847
Erlagd ränta	-1 558 899	-739 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 678 504	-132 425
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	142 128	-260 677
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 856 280	529 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 676 912	135 913
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-23 510 000	-1 522 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 510 000	-1 522 402
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 338 240	-2 338 240
Upptagna lån	25 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 661 760	-2 338 240
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 828 672	-3 724 729
Likvida medel vid årets början	4 139 663	7 864 393
Likvida medel vid årets slut	10 968 335	4 139 663
Kassa och Bank BR	10 968 335	4 139 663



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	20 046 144	16 704 983
Årsavgifter, lokaler	1 289 054	1 083 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-73 582
Hyror, bostäder	180 780	178 560
Hyror, lokaler	17 770	17 700
Hyror, garage	270 766	270 576
Hyror, p-platser	172 800	172 800
Hyror, övriga	187 227	173 556
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 440	-1 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 070	-4 914
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-176 510	-176 503
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-52 488	-52 488
Bränsleavgifter, bostäder	2 575 920	2 575 920
Elavgifter	1 008 678	906 111
Övriga avgifter	3 300	4 100
Övriga ersättningar	46 586	60 024
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-45	-32
Summa nettoomsättning	25 566 472	21 838 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	416 327
Övriga rörelseintäkter	3 225	23 378
Summa övriga rörelseintäkter	3 225	439 705



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-526 978	-1 894 439
Reparationer	-793 766	-1 922 069
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-595 870	-582 586
Försäkringspremier	-483 130	-402 607
Kabel- och digital-TV	-613 149	-608 449
Återbäring från Riksbyggen	6 300	49 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 134	-58 698
Serviceavtal	-749 937	-811 971
Obligatoriska besiktningar	-287 636	-219 696
Bevakningskostnader	-255 287	-257 264
Snö- och halkbekämpning	-132 726	-157 200
Statuskontroll	-42 988	-450 511
Drift och förbrukning, övrigt	-8 713	0
Förbrukningsinventarier	-251 904	-260 206
Vatten	-1 323 755	-1 151 237
Fastighetsel	-2 556 164	-2 331 925
Uppvärmning	-3 322 770	-3 763 730
Sophantering och återvinning	-612 786	-598 847
Förvaltningsarvode drift	-494 472	-432 972
Summa driftskostnader	-13 095 865	-15 855 207

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-5 594 708	-5 413 473
Annonsering och reklam	0	-11 500
IT-kostnader	-4 958	-13 369
Övriga riskkostnader	-8 671	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-31 063
Övriga förvaltningskostnader	-156 640	-50 018
Kreditupplysningar	-23 401	-8 637
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 884	-61 163
Representation	-3 500	0
Kontorsmateriel	-36 741	-32 334
Telefon och porto	-1 344	-119
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-346	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	-12 388	0
Bankkostnader	-7 679	-9 117
Övriga externa kostnader	0	-8 543
Summa övriga externa kostnader	-5 946 367	-5 652 943



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-228 600	-222 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-7 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 400
Övriga personalkostnader	0	-17 500
Sociala kostnader	-60 576	-51 088
Summa personalkostnader	-317 176	-306 388

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 031	-370 031
Avskrivningar tillkommande utgifter	-800 303	-800 303
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 170 333	-1 170 333

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	68 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	68 480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 434	72 015
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 564	1 461
Övriga ränteintäkter	1 117	891
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 115	74 367

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 004 592	-738 248
Övriga räntekostnader	-12 762	0
Övriga finansiella kostnader	-541 545	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 558 899	-738 248



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 545 367	24 545 367
Tomtmark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	36 680 545	36 680 545
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 562 082	62 562 082
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 865 888	-14 495 858
Tillkommande utgifter	-27 356 539	-26 556 237
	-42 222 427	-41 052 095
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-370 031	-370 031
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-800 303	-800 303
	-1 170 334	-1 170 334
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 392 761	-42 222 429
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 169 320	20 339 654
Varav		
Byggnader	9 309 448	9 679 479
Mark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	8 523 702	9 324 005
Taxeringsvärden		
Bostäder	268 000 000	268 000 000
Lokaler	6 775 000	6 775 000
Totalt taxeringsvärde	274 775 000	274 775 000
<i>varav byggnader</i>	<i>204 000 000</i>	<i>204 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 775 000</i>	<i>70 775 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	421 468	421 468
Installationer	1 187 500	1 187 500
	1 608 968	1 608 968
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 608 968	1 608 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-421 468	-421 468
Installationer	-1 187 500	-1 187 500
	-1 608 968	-1 608 968
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Tak, solceller, energi och värmeoptimering	25 032 402	1 522 402
Vid årets slut	25 032 402	1 522 402

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	3 424 000	3 424 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	3 424 000	3 424 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-73 151	-84 877
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-73 151	-84 877



Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 795	1 236
Summa övriga fordringar	1 795	1 236

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	541 106	483 130
Förutbetalda driftkostnader	27 727	38 169
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 450 551	1 387 184
Förutbetald kabel-tv-avgift	147 885	148 923
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 943	273 219
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 176 211	2 330 624

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	881 827	883 837
Transaktionskonto	10 086 508	3 255 826
Summa kassa och bank	10 968 335	4 139 663

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	93 969 769	71 308 009
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-866 000	-1 959 368
	-51 032 702	-12 124 024
Långfristig skuld vid årets slut	42 071 067	57 224 617

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,85%	2024-12-20	12 502 896,00	-12 124 024,00	378 872	0,00
SWEDBANK	2,98%	2025-03-28	0,00	12 124 024,00	0,00	12 124 024
SWEDBANK	3,38%	2025-04-28	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,44%	2025-04-28	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	0,85%	2025-06-18	12 967 000,00	0,00	438 000,00	12 529 000,00
SWEDBANK	1,16%	2025-09-25	1 428 806,00	0,00	49 128,00	1 379 678,00
SWEDBANK	0,93%	2026-06-17	13 220 000,00	0,00	432 000,00	12 788 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-12-22	13 500 000,00	0,00	400 000,00	13 100 000,00
SWEDBANK	1,34%	2027-11-25	17 689 307,00	0,00	640 240,00	17 049 067,00
Summa			71 308 009,00	25 000 000,00	2 338 240,00	93 969 769,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla 51 898 702 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån i Swedbank på 51 033 702kr 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	6 210 157	708 647
Ej reskontraförda leverantörsskulder	62 344	1 454 031
Summa leverantörsskulder	6 272 501	2 162 678

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	1 707 640	1 138 471
Debiterad preliminärskatt	-1 667 655	-1 111 770
Summa skatteskulder	39 985	26 701

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	728 881	831 507
Skuld för moms	233 468	215 045
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 375
Summa övriga skulder	962 349	1 052 927



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	208 826	25 788
Upplupna driftskostnader	0	51 098
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	403 689
Upplupna elkostnader	221 270	228 837
Upplupna vattenavgifter	110 771	100 674
Upplupna värmekostnader	469 942	523 638
Upplupna kostnader för renhållning	49 499	44 003
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	164 716
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 333 552	2 027 667
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 393 860	3 570 110

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	115 928 100	89 057 100

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 25 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

Mikael Hertzman-Ericson

Monica Lindh

Peter Persson

Lena Runvik

Anel Halak

Anita Perlerup

Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Samir Beciri
Förtroendevald revisor

