

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Kadetten  
Org nr: 743000–1987





---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kadetten 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 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 1964-12-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-11.

Årets resultat är bättre än föregående år och innebär en vinst på 2 488 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60 % till 42 %.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 077 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 565 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Beväringen 1, 3 och 4 samt Bivacken 1 (garagebyggnader) i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 242 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Kadettgatan 16 A – 36 D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade, via Proinova, i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
32	60	110	36	4	0	242



## Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Förråd	Garage	P-platser	P-platser med laddstolpe
0	110	143	158	10

Total tomtarea	49 798 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	18 590 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	18 590 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	241 975 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	241 975 000 kr

Avtal	Leverantör
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme & elförsörjning	Öresundskraft
Kabel-TV	Tele2

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### 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 471 tkr och planerat underhåll för 995 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 kostnadsmissigt. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 44 628 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 893 tkr.

Avsättning till underhållsfonden har för året gjorts med 881 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	År
Stambyte	2009–2010	47 500 000
Takisolering/värmeinjustering	2010	2 475 000
Entreér, dörrar	2012–2013	4 600 000
Trappbelysning	2014	26 000
Installerat fibernät	2016	1 250 000
Tvättstugor	2017	225 000
Utomhusbelysning	2017–2018	1 350 000
Garage & p-platser	2017–2018	1 264 000
Portar utvändigt	2017–2018	100 000
Balkonger – inglasning	2017–2018	25 571 378
Installation av laddstolpar	2018–2019	238 276
Ombyggnad av p-platser	2018–2019	711 643
Byte dörrfoder, samt brytskydd	2018–2019	63 258
Lekplatser - utemiljö/markytor	2019–2020	56 222
Fasader garage	2019–2020	801 368
Tvättutrustning	2019–2020	409 428
Rörinfordringar	2018–2019	10 052 000
Takfläktar	2020–2021	50 625
Installation av DUC:ar, ventilation och fälla	2020–2021	260 079
Dräneringsarbete	2020–2021	487 219
Målning soprum samt byte av källardörr	2021–2022	227 200
Brunnsunderhåll samt lås	2021–2022	41 549
Rabatter & träbord	2021–2022	91 903
Laddbox	2021–2022	11 250
Soprumstågärder samt dörrbyten	2022–2023	235 611
Plåtarbeten, fasad- och taktvätt samt målning	2022–2023	777 227
Nyplantering av rabatt	2022–2023	26 903
Eldragning garagelängor	2022–2023	131 250

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Målning korridorer, eluttag till robotgräsklippare samt kameraövervakning miljöhus	208 994
Div. elunderhåll samt byte av armaturer i biutrymmen	280 311
Målning socklar, entréramp och dörrautomatik	105 352
Rörligt arvode	400 225



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Martin Pettersson	Ordförande	2025
Biljana Firulovic	Vice ordförande	2026
Olaf Ripegård	Ledamot	2025
Lars Lohmander	Ledamot	2026
Anna Klint	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Jönsson	Suppleant	2026
Khemais Nouri	Suppleant	2025
Patrick Winhag	Suppleant	2026
Emil Mollestam	Suppleant Riksbyggen	Avgått

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2025
Bo Cederholm	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anette Lindstrand	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tim Eklund	2025

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 301 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 295 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5 % från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 905 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 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

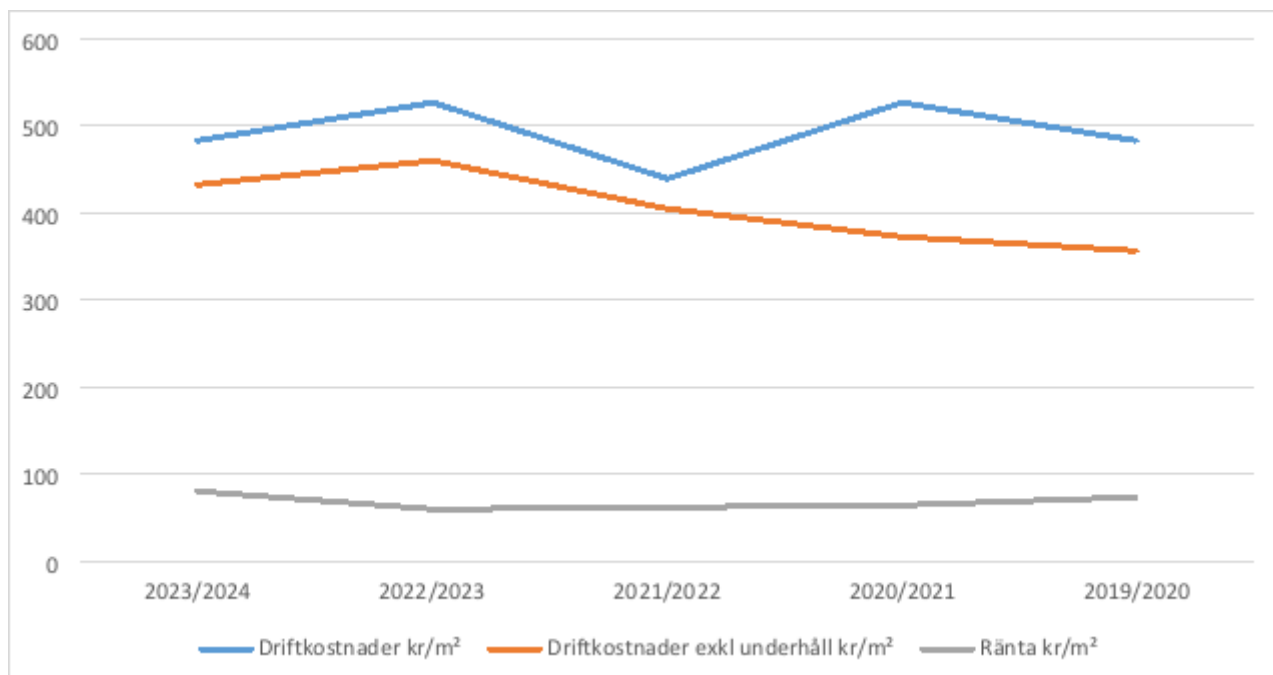


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	17 427	16 220	15 873	15 506	15 386
Resultat efter finansiella poster*	2 488	835	2 614	455	508
Resultat exkl. avskrivningar	4 565	2 739	4 443	2 291	2 323
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	3 684	1 878	3 635	-309	-677
Balansomslutning	166 874	165 061	165 219	161 667	161 391
Soliditet %*	50	49	49	48	48
Likviditet %	42	60	210	470	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	905	840	821	803	797
Driftkostnader kr/kvm	482	526	439	526	482
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	433	460	405	372	355
Energikostnad kr/kvm*	173	159	150	141	131
Sparande kr/kvm*	273	201	252	266	242
Ränta kr/kvm	81	65	68	70	84
Skuldsättning kr/kvm*	3 977	3 995	4 012	4 029	4 045
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 360	4 379	4 398	4 417	4 435
Räntekänslighet %*	4,8	5,2	5,4	5,5	5,6

\* 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	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 210 392	0	76 373 200	0	2 790 851	835 306
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					835 306	-835 306
Reservering underhållsfond				881 000	-881 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-881 000	881 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 488 235
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 210 392</b>	<b>0</b>	<b>76 373 200</b>	<b>0</b>	<b>3 626 157</b>	<b>2 488 235</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 626 157
Årets resultat	2 488 235
Årets fondreservering enligt stadgarna	-881 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	881 000
<b>Summa</b>	<b>6 114 392</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **6 114 392**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 426 807	16 219 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 363	94 002
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 545 170</b>	<b>16 313 846</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 810 465	-10 722 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 536 876	-1 603 089
Personalkostnader	Not 6	-191 103	-264 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 077 153	-1 903 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 615 597</b>	<b>-14 492 842</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 929 573</b>	<b>1 821 005</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	98 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	283 875	206 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 725 213	-1 289 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 441 337</b>	<b>-985 699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 488 235</b>	<b>835 306</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 488 235</b>	<b>835 306</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	143 412 177	143 273 624
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 387 627	2 583 657
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	123 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>145 799 804</b>	<b>145 981 031</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	4 905 000	4 905 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	9 000	9 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 914 000</b>	<b>4 914 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 713 804</b>	<b>150 895 031</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	63 968	3 917
Övriga fordringar	Not 17	30 298	26 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	772 006	426 727
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>866 272</b>	<b>457 279</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	15 293 877	13 708 200
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 293 877</b>	<b>13 708 200</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 160 149</b>	<b>14 165 480</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>166 873 952</b>	<b>165 060 511</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 210 392	1 210 392	
Uppskrivningsfond	76 373 200	76 373 200	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>77 583 592</strong>	<strong>77 583 592</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	3 626 157	2 790 851	
Årets resultat	2 488 235	835 306	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>6 114 392</strong>	<strong>3 626 157</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>83 697 984</strong>	<strong>81 209 749</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	45 094 602	60 055 123
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>45 094 602</strong>	<strong>60 055 123</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	35 955 878	21 356 189
Leverantörsskulder	Not 21	341 333	209 689
Skatteskulder	Not 22	49 158	40 804
Övriga skulder	Not 23	14 647	17 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 720 351	2 171 031
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>38 081 367</strong>	<strong>23 795 640</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>166 873 952</strong>	<strong>165 060 511</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	3 929 573	1 821 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 077 153	1 903 272
	<b>6 006 725</b>	<b>3 724 276</b>
Erhållen ränta	220 539	181 540
Erlagd ränta	-1 656 496	-1 286 186
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<b>4 570 769</b>	<b>2 619 630</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-345 656	215 838
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-382 679	-640 880
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<b>3 842 434</b>	<b>2 194 589</b>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-2 019 675	-294 149
Investeringar i inventarier	0	-2 161 061
Investeringar i pågående byggnation	123 750	1 001 250
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<b>-1 895 925</b>	<b>-1 453 959</b>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-360 832	-356 176
Upptagna lån	0	-13
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<b>-360 832</b>	<b>-356 189</b>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	1 585 677	384 440
Likvida medel vid årets början	13 708 200	13 323 760
Likvida medel vid årets slut	15 293 877	13 708 200
Kassa och Bank BR	15 293 877	13 708 200



# 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.

### 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	51
Dörrar & Portar	Linjär	34
Elinstallationer	Linjär	20–43
Entrépartier	Linjär	30
Fasad	Linjär	33
Fönster & Fönsterdörrar	Linjär	50
Ytskikt	Linjär	20
Specialanpassningar	Linjär	38
Tak	Linjär	28
Tvättstugeutrustning	Linjär	18
VA-system	Linjär	39
Ventilation	Linjär	15
Värmesystem	Linjär	17–23
Markanläggningar	Linjär	10–50
Standardförbättringar	Linjär	40–69

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	16 812 497	15 601 585
Hyror, lokaler	194 745	193 882
Hyror, garage	304 025	303 840
Hyror, p-platser	134 120	134 520
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 643	-5 523
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 250	-2 762
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 862	-7 997
Rabatter	-2 994	-2 994
Bränsleavgifter, bostäder	5 169	5 293
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 426 807</b>	<b>16 219 844</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	1 950	300
Övriga ersättningar	49 402	35 874
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-12
Övriga rörelseintäkter	67 010	57 840
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>118 363</b>	<b>94 002</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Underhåll	-994 882	-1 348 439
Reparationer	-471 148	-419 728
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-414 210	-404 288
Försäkringspremier	-321 704	-273 718
Kabel- och digital-TV	-272 550	-270 133
Återbäring från Riksbyggen	5 200	104 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 093	-26 650
Serviceavtal	-235 439	-206 500
Obligatoriska besiktningar	-10 125	-19 063
Bevakningskostnader	-7 082	-2 380
Snö- och halkbekämpning	-167 384	-129 321
Statuskontroll	-108 575	-126 040
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 604
Förbrukningsinventarier	-43 782	-96 191
Vatten	-851 107	-737 184
Fastighetsel	-543 166	-551 528
Uppvärmning	-2 138 086	-1 955 424
Sophantering och återvinning	-314 151	-361 886
Förvaltningsarvode drift	-2 906 181	-3 895 854
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 810 465</b>	<b>-10 722 029</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 302 685	-1 283 810
Lokalkostnader	-3 000	0
IT-kostnader	-16 010	-12 064
Övriga riskkostnader	0	-1 055
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-41 090	-142 134
Kreditupplysningar	-5 749	-3 033
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 551	-44 436
Kontorsmateriel	-50 020	-19 200
Telefon och porto	-7 155	-14 161
Medlems- och föreningsavgifter	0	-20 973
Konsultarvoden	0	-4 875
Bankkostnader	-8 073	-4 460
Övriga externa kostnader	-37 168	-36 513
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 536 876</b>	<b>-1 603 089</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-18 192
Styrelsearvoden	-51 364	-49 944
Sammanträdesarvoden	-82 081	-85 055
Övriga ersättningar	0	-4 649
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 091	-28 771
Övriga kostnadsersättningar	0	-18 049
Pensionskostnader	0	-936
Övriga personalkostnader	0	-2 400
Sociala kostnader	-43 567	-56 456
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-191 103</b>	<b>-264 452</b>

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-93 597	-1 610
Avskrivning Markanläggningar	-33 641	-11 580
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 753 885	-1 753 885
Avskrivning Installationer	-196 030	-136 197
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 077 153</b>	<b>-1 903 272</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	98 100
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>98 100</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	5 452	28 917
Ränteintäkter från likviditetsplacering	277 321	176 759
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	475	190
Övriga ränteintäkter	627	282
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>283 875</b>	<b>206 148</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 643 874	-1 208 289
Övriga räntekostnader	-24	-6
Övriga finansiella kostnader	-81 314	-81 652
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 725 213</b>	<b>-1 289 947</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	110 939 320	110 939 320
Mark	4 626 800	4 626 800
	<b>115 566 120</b>	<b>115 566 120</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnad, elinstallationer	2 019 675	0
Byggnad, markanläggning	0	294 149
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>117 879 944</b>	<b>115 860 269</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-45 452 378	-45 452 378
	<b>-49 219 453</b>	<b>-45 452 378</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 847 482	-1 755 495
Årets avskrivning markanläggningar	-33 641	-11 580
	<b>-1 881 123</b>	<b>-1 767 075</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-51 100 575</b>	<b>-49 219 453</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar mark	76 373 200	76 373 200
	<b>76 373 200</b>	<b>76 373 200</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>143 412 177</b>	<b>143 273 624</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	61 956 169	62 273 624
Mark	81 000 000	81 000 000
	<b>241 975 000</b>	<b>241 975 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>241 975 000</b>	<b>241 975 000</b>
<i>varav byggnader</i>	169 975 000	169 975 000
<i>varav mark</i>	72 000 000	72 000 000



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	2 969 068	808 008
	<b>2 969 068</b>	<b>808 008</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	2 161 061
	0	2 161 061
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 969 068</b>	<b>2 969 068</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-385 411	-249 214
	<b>-385 411</b>	<b>-249 214</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-196 030	-136 197
	<b>-196 030</b>	<b>-136 197</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-581 442	-385 411
	<b>-581 442</b>	<b>-385 411</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 387 627</b>	<b>2 583 657</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	2 387 627	2 583 657

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

	2023-08-31	2022-08-31
Inomhussensorer	0	123 750
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>123 750</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4 905 000	4 905 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>4 905 000</b>	<b>4 905 000</b>



**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga finansiella instrument	9 000	9 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	64 828	4 777
Kundfordringar	-860	-860
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>63 968</b>	<b>3 917</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	27 532	23 232
Momsfordringar	2 766	3 403
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 298</b>	<b>26 635</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	190 300	126 963
Förutbetalda försäkringspremier	113 543	94 618
Förutbetalda driftkostnader	1 310	1 190
Förutbetalt förvaltningsarvode	357 687	107 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 294	22 401
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 469	2 469
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 403	71 836
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>772 006</b>	<b>426 727</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	1 932	4 678
SBAB-konto	8 366 827	8 152 842
Transaktionskonto	6 925 119	5 550 680
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>15 293 877</b>	<b>13 708 200</b>





**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Inteckningslån	81 050 480	81 411 312
Nästa års amortering och lån med villkorsändring under kommande räkenskapsår	-35 955 878	-21 356 189
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>45 094 602</b>	<b>60 055 123</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2024-01-25	15 000 000,00	-15 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,88%	2024-09-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	4,11%	2025-01-28	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	10 297 200,00	0,00	0,00	10 297 200,00
SBAB	4,75%	2025-07-14	3 192 897,00	0,00	200 000,00	2 992 897,00
SWEDBANK	4,50%	2025-09-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	0,97%	2026-09-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,08%	2027-09-24	2 600 000,00	0,00	100 000,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,08%	2027-09-24	5 250 000,00	0,00	0,00	5 250 000,00
SBAB	3,05%	2028-07-10	6 571 228,00	-13,00	60 832,00	6 510 383,00
SWEDBANK	1,24%	2031-01-24	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>81 411 325,00</b>	<b>-13,00</b>	<b>360 832,00</b>	<b>81 050 480,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Av föreningens samlade lånestock förfaller 15 000 000 kr senare än fem år efter bokslutsdagen.

**Not 21 Leverantörsskulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Leverantörsskulder	333 641	202 814
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 693	6 875
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>341 333</b>	<b>209 689</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skatteskulder	49 158	40 804
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>49 158</b>	<b>40 804</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skuld för moms	0	-270
Skuld sociala avgifter och skatter	14 447	10 467
Avräkning lön	0	-1 819
Clearing	200	9 549
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 647</b>	<b>17 927</b>



**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	3 251	14 846
Upplupna räntekostnader	191 371	122 654
Upplupna driftskostnader	0	1 370
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 379	6 087
Upplupna elkostnader	47 198	43 995
Upplupna vattenavgifter	0	65 807
Upplupna värmekostnader	75 643	55 330
Upplupna styrelsearvoden	10 656	49 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	746	413 246
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 550	45 848
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 376 556	1 351 927
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 720 351</b>	<b>2 171 031</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	83 920 000	83 182 200

**Not 26 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



**Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift**

Martin Pettersson  
*Ledamot*

Biljana Firulovic  
*Ledamot*

Lars Lohmander  
*Ledamot*

Olaf Ripegård  
*Ledamot*

Anna Klint  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Håkan Ekstrand  
*Auktoriserad revisor*  
Faktor AB





# Verification

Transaction 09222115557531280588

## Document

Årsredovisning 2023-2024

Main document

26 pages

Initiated on 2024-11-08 12:01:52 CET (+0100) by Emil Mollestam (EM)

Finalised on 2024-11-14 09:12:50 CET (+0100)

## Initiator

Emil Mollestam (EM)

Riksbyggen

[emil.mollestam@riksbyggen.se](mailto:emil.mollestam@riksbyggen.se)

## Signatories

Martin Pettersson (MP)

[pettersson\\_martin@hotmail.com](mailto:pettersson_martin@hotmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "MARTIN PETERSSON"

Signed 2024-11-08 13:18:26 CET (+0100)

Biljana Firulovic (BF)

[biljana.firulovic79@gmail.com](mailto:biljana.firulovic79@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "BILJANA FIRULOVIC"

Signed 2024-11-09 12:36:58 CET (+0100)

Lars Lohmander (LL)

[lasse.lohmander@gmail.com](mailto:lasse.lohmander@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Lars Bertil Lohmander"

Signed 2024-11-08 12:13:53 CET (+0100)

Olaf Ripegård (OR)

[olaf\\_ripegard@hotmail.com](mailto:olaf_ripegard@hotmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "OLAF PAVEL RIPEGÅRD"

Signed 2024-11-13 19:25:18 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557531280588

Anna Klint (AK)  
*anna.klint@catena.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "ANNA  
MALIN KLINT"  
Signed 2024-11-08 12:43:22 CET (+0100)*

Håkan Ekstrand (HE)  
*hakan.ekstrand@faktor.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan  
Andreas Ekstrand"  
Signed 2024-11-14 09:12:50 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>

