Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Utsikten, Skoghall
Org nr: 773200-0620



Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-14.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a.ett lägre underhåll. Årets resultat är ett underskott om 983 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 727 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mörmon 51: i Hammarö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Tallvägen 8 och 10 i Skoghall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningen är inte en del av någon samfällighet.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	40
3 rum och kök	48
4 rum och kök	8

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	36
Antal p-platser	60
Laddplatser för elbil	6

Total tomtarea	10 440 m²
Bostäder bostadsrätt	7 082 m²

Årets taxeringsvärde	54 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Tele 2	Kabel-tv - bredband
PBAB Svets & Portservice AB	Garageportar

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 268 tkr och planerat underhåll för 2 204 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades 2024-11-14.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 943 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 274 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 29 108 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 911 tkr (411 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 863 tkr (263 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen i paritet med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Hissbyte Tallvägen 8	2015 - 2016	
Ombyggnad av undercentral	2016	
Takfläktar	2016	
Baksidesentreér	2017	Renovering av golv, vägg och tak
Underhåll	2018	Underhåll värme och ventilation
Ny hiss Tallvägen 10	2019	2.287 tkr
Reling av avloppsrör, tätning - målning av yttertak	2020	
Underhållsspolning stående stammar samt relining av utgående stammar från källare	2023	2 241 tkr
Fasadarbeten, putslagning – målning	2023	1 200 tkr

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger, relining samt värmesystem	2025	7 638 tkr
Tvättutrustning samt pumpar för vatten	2026	630 tkr
Målningsarbeten	2027	153 tkr
Tvättutrustning, hiss samt lagning asfalt	2028	4 602 tkr
Målning trapphus, byte av innerdörrar mm	2029	7 605 tkr
Summa		20 628 tkr

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, ers vid golvbrunnsbyten	10 000
Relining, del av stammar – avlopp Tallvägen 8 och 10	2 069 582
Utvändiga dräneringsarbeten	92 781
Trädfällning - stubbfräsning	31 812
Summa	2 204 175

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Helsing	Ordförande	2025
Eva Herlitz	Sekreterare	2025
Gabriel Wikberg	Vice ordförande	2026
Peter Bondfeldt	Ledamot	2026
Violet Janäng	Ledamot	2025
Anneli Lindstedt	Ledamot	2025
Urban Fagrell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Persson	Suppleant	2025
Joakim Hellblad	Suppleant	2025
Joakim Tungström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Jan Schyllander	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stina Stengl	2025
Helena de la Rosée	2025
Emma Stendahl, sammankallande	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete med relining av rörkonstruktioner har utförts under verksamhetsåret, 2 069 tkr har belastat verksamhetsåret 2024. Under första halvåret 2025 fortsätter arbetet, vilket beräknas kosta cirka 2 400 tkr..

939 815 841

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2024 ett underskott av 983 tkr. Detta till största delen beroende på underhållskostnader om 2204 tkr. På grund av låneförfall och allmänt stigande räntor under året har räntekostnaderna nästan fördubblats under det gångna räkenskapsåret. Styrelsens plan framgent är att finansiera föreningen med i första hand avgiftshöjningar och i andra hand lånefinansiering. Som framgår av nyckeltalen har föreningen en ganska låg skuldsättning per kvadratmeter samt relativt byggnadernas totala taxeringsvärde har föreningen en relativ låg skuldsättning per kvadratmeter samt även i förhållande mot byggnadernas totala taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 de de höjdes med 2 %, samt 2024-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01 samt 2 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 887 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 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 668	6 475	6 103	6 043	5 965
Resultat efter finansiella poster*	−983	−1 087	2 028	1 787	1 279
Årets resultat	−983	−1 087	2 028	1 787	1 279
Resultat exkl avskrivningar	−257	−373	2 723	2 482	1 974
Balansomslutning	29 609	33 301	43 295	33 351	32 188
Soliditet %*	20	21	18	18	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	89	88	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	887	865	815	807	799
Energikostnad kr/kvm*	295	216	210	227	193
Sparande kr/kvm*	275	436	384	356	371
Skuldsättning kr/kvm*	3 209	3 307	3 639	3 738	3 830
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 209	3 307	3 639	3 738	3 830
Räntekänslighet %*	3,6	3,8	4,5	4,6	4,8

* obligatoriska nyckeltal

939 815 841

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

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.

939 815 841

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	285 600	5 128 306	2 552 144	−1 086 565
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 086 565	1 086 565
Reservering underhållsfond		1 863 000	−1 863 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−2 204 175	2 204 175	
Årets resultat				−983 327
Vid årets slut	**285 600**	**4 787 131**	**1 806 754**	**−983 327**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 465 580
Årets resultat	−983 327
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 863 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 204 175
Summa	**823 428**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**823 428**

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

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 667 743	6 475 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 073	237 696
Summa rörelseintäkter		**6 822 816**	**6 713 079**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 708 446	−6 029 123
Övriga externa kostnader	Not 5	−720 960	−682 229
Personalkostnader	Not 6	−157 754	−145 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−726 771	−713 753
Summa rörelsekostnader		**−7 313 931**	**−7 570 429**
Rörelseresultat		**−491 115**	**−857 350**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 115	44 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−542 327	−277 718
Summa finansiella poster		**−492 212**	**−229 215**
Resultat efter finansiella poster		**−983 327**	**−1 086 565**
Årets resultat		**−983 327**	**−1 086 565**

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 812 333	26 524 699
Installationer	Not 12	43 215	57 620
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 855 548**	**26 582 319**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	186 000	186 000
Egna lägenheter		92 731	92 731
Summa finansiella anläggningstillgångar		**278 731**	**278 731**
Summa anläggningstillgångar		**26 134 279**	**26 861 050**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 027	0
Övriga fordringar	Not 15	753	558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	402 633	382 732
Summa kortfristiga fordringar		**413 413**	**383 290**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 061 739	6 065 767
Summa kassa och bank		**3 061 739**	**6 065 767**
Summa omsättningstillgångar		**3 475 152**	**6 449 057**
Summa tillgångar		**29 609 431**	**33 310 107**

939 815 841

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 600	285 600
Fond för yttre underhåll		4 787 131	5 128 306
Summa bundet eget kapital		**5 072 731**	**5 413 906**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 806 755	2 552 144
Årets resultat		−983 327	−1 086 565
Summa fritt eget kapital		**823 428**	**1 465 580**
Summa eget kapital		**5 896 159**	**6 879 486**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	8 183 789
Summa långfristiga skulder		**0**	**8 183 789**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 728 706	15 239 917
Leverantörsskulder	Not 19	170 053	803 298
Skatteskulder	Not 20	5 290	5 290
Övriga skulder	Not 21	11 041	69 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	798 181	2 128 550
Summa kortfristiga skulder		**21 713 271**	**18 246 832**
Summa eget kapital och skulder		**29 609 431**	**33 310 107**

939 815 841

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−491 115	−857 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 771	713 753
	235 656	**−143 596**
Erhållen ränta	50 115	48 502
Erlagd ränta	−485 547	−259 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−199 776**	**−354 973**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -,minskning +)	0	190 411
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−39 282	49 333
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−2 069 970	−6 580 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−2 309 028**	**−6 695 325**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−173 575
Investeringar i inventarier	0	−72 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−245 600**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−695 000	−2 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−695 000**	**−2 345 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−3 004 028	−9 285 925
Likvida medel vid årets början	6 158 498	15 444 423
Likvida medel vid årets slut	3 154 470	6 158 498
Kassa och Bank BR	3 154 470	6 158 498

939 815 841

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med K2 samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Ny fördelning mellan nettoomsättning och övriga intäkter är jämförelsestörande gäller från innevarande år.

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	50
Markinventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 283 292	6 119 436
Hyror, garage	184 171	179 436
Hyror, p-platser	179 418	176 102
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−8 155	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−21 362	−18 888
Elavgifter	5 211	5 595
Övriga ersättningar	45 173	13 707
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−5
Summa nettoomsättning	**6 667 743**	**6 475 383**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	7 061	1 369
Övriga rörelseintäkter	148 012	236 327
Summa övriga rörelseintäkter	**155 073**	**237 696**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−2 204 175	−3 463 048
Reparationer	−267 506	−195 046
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−163 800	−163 800
Försäkringspremier	−160 666	−135 856
Kabel- och digital-TV	−291 423	−290 472
Återbäring från Riksbyggen	700	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−26 135	−15 736
Serviceavtal	−39 064	−18 280
Obligatoriska besiktningar	−140 666	−22 404
Snö- och halkbekämpning	−49 466	−72 292
Drift och förbrukning, övrigt	−17 654	−15 483
Förbrukningsinventarier	−27 556	−6 853
Vatten *	−1 059 691	−520 204
Fastighetsel	−548 195	−507 242
Uppvärmning	−480 496	−502 767
Sophantering och återvinning	−197 215	−81 448
Förvaltningsarvode drift	−35 438	−24 391
Summa driftskostnader	**−5 708 446**	**−6 029 123**

* ökning avser efterdebitering från tidigare år med 201 938 kr samt ökad vattenkostnad under 2024.

939 815 841

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−574 617	−569 129
Lokalkostnader	−20 388	−21 642
IT-kostnader	−5 027	2 450
Arvode, yrkesrevisorer	−30 522	−35 975
Övriga förvaltningskostnader	−22 631	−14 235
Kreditupplysningar	−11 667	−235
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−36 865	−20 843
Kontorsmateriel	−1 299	−6 057
Medlems- och föreningsavgifter	−12 576	−12 576
Bankkostnader	−5 369	−3 987
Summa övriga externa kostnader	**−720 960**	**−682 229**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−118 000	−112 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 500	−7 500
Övriga personalkostnader	0	−1 831
Sociala kostnader	−37 254	−23 493
Summa personalkostnader	**−157 754**	**−145 325**

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−695 009	−695 009
Avskrivning Markanläggningar	−17 358	−4 339
Avskrivning Installationer	−14 405	−14 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−726 771**	**−713 753**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**3 720**

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	15 121
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 292	29 440
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	628	46
Övriga ränteintäkter	195	176
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**50 115**	**44 782**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−542 287	−277 606
Övriga räntekostnader	−40	−112
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−542 327**	**−277 718**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 311 098	34 311 098
Mark	5 351 960	5 351 960
Markinventarier	173 575	
	39 836 663	**39 663 058**
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	173 575
	0	**173 575**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**39 836 633**	**39 836 663**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 307 596	-12 612 587
Markinventarier	-4 339	0
	−13 311 934	**−12 612 587**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−695 009	−695 009
Årets avskrivning markinventarier	−17 358	-4 339
	−712 367	**−699 348**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−14 024 301**	**−13 311 934**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**25 812 362**	**26 524 699**
Varav		
Byggnader	20 308 495	21 003 504
Mark	5 351 960	5 351 960
Markinventarier	151 878	169 236

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Taxeringsvärden		
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Totalt taxeringsvärde	**54 600 000**	**54 600 000**
varav byggnader	*44 000 000*	*44 000 000*
varav mark	*10 600 000*	*10 600 000*

Not 12 Installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	72 025	135 405
Installationer, bidrag från Naturvårdsverket	0	-63 380
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**72 025**	**72 025**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	**-14 405**	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 405	-14 405
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-28 810**	**-14 405**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**43 215**	**57 620**
Varav		
Installationer	43 215	57 620

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	186 000	186 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**186 000**	**186 000**

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 027	−2 971
Kundfordringar	234 327	234 569
Osäkra hyres- och kundfordringar	−43 203	−48 455
Nedskrivning av kundfordringar	−191 124	−192 302
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**10 027**	**−9 159**

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	753	558
Summa övriga fordringar	**753**	**558**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	180 624	161 026
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 390	143 654
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 619	72 648
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	5 404
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**402 633**	**382 732**

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	20 028	4 378 721
Transaktionskonto	3 041 710	1 687 046
Summa kassa och bank	**3 061 739**	**6 065 767**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 728 706	23 423 706
Nästa års amortering	-695 000	-695 000
Lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår	-22 033 706	-14 544 917
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**8 183 789**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-05-10	6 256 472	−5 956 472	300 000	0
NORDEA	3,63%	2025-04-17	8 983 445	0	95 000	8 888 445
SBAB	1,09%	2025-05-09	8 183 789	0	0	8 183 789
NORDEA	3,26%	2025-05-12	0	5 956 472	300 000	5 656 472
Summa			**23 423 706**	**0**	**695 000**	**22 728 706**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 695.000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 695.000 kr årligen. Med nuvarande amorteringstakt beräknas låneskulden uppgå till 19 254 tkr om 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	170 053	46 385
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	756 913
Summa leverantörsskulder	**170 053**	**803 298**

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 290	5 290
Summa skatteskulder	**5 290**	**5 290**

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	2 702	1 399
Skuld sociala avgifter och skatter	0	59 493
Avgifts- och hyresskulder	0	9 059
Clearing	8 339	−274
Summa övriga skulder	**11 041**	**69 777**

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 000	0
Upplupna räntekostnader	94 238	37 458
Upplupna driftskostnader	0	36 403
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 410 107
Upplupna elkostnader	64 736	58 062
Upplupna värmekostnader	51 288	66 579
Upplupna kostnader för renhållning	47 634	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	118 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 759	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	619
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	306 526	499 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**798 181**	**2 128 550**

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 300 000	37 300 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Relining av stående stammar beräknas vara klar under sommaren 2025 till en total kostnad om cirka 4 500 tkr.

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Styrelsens underskrifter

Skoghall den dag som framgår av digital signering

Gunnar Helsing

Eva Herlitz

Gabriel Wikberg

Violet Janäng

Anneli Lindstedt

Peter Bondfeldt

Urban Fagrell
Riksbyggens representant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Jan Schyllander
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

939 815 841

Transaktion 09222115557542609748 Signerat gH, EH, GW, PB, vj, al, uf, jS, uj

Verifikat

Transaktion 09222115557542609748

Dokument

Årsredovisning 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-03-26 15:01:54 CET (+0100) av Torbjörn Jonsson (TJ)
Färdigställt 2025-04-01 16:42:45 CEST (+0200)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)
Riksbyggen
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

gunnar Helsing (gH)
g.helsing@livab.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Gunnar Helsing"
Signerade 2025-03-26 23:54:44 CET (+0100)

Eva Herlitz (EH)
ehz555@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HERLITZ"
Signerade 2025-03-26 15:53:40 CET (+0100)

Gabriel Wikberg (GW)
gabriel.wikberg@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL WIKBERG"
Signerade 2025-03-26 18:54:40 CET (+0100)

Peter Bondfeldt (PB)
bondfeldt@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BONDFELDT"
Signerade 2025-03-26 15:03:13 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557542609748

violet janäng (vj)
violethjanang@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIOLET JANÄNG"
Signerade 2025-03-26 23:08:46 CET (+0100)

annali lindstedt (al)
skaraberget@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIV KARIN ANNELI LINDSTEDT"
Signerade 2025-03-26 15:33:34 CET (+0100)

urban fagrell (uf)
urban.fagrell@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "URBAN FAGRELL"
Signerade 2025-03-26 15:35:43 CET (+0100)

jan Schyllander (jS)
jan.schyllander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Schyllander"
Signerade 2025-04-01 13:50:18 CEST (+0200)

urban johansson (uj)
urban.johansson@weaudit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "URBAN JOHANSSON"
Signerade 2025-04-01 16:42:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542609748

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify