

Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 400 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



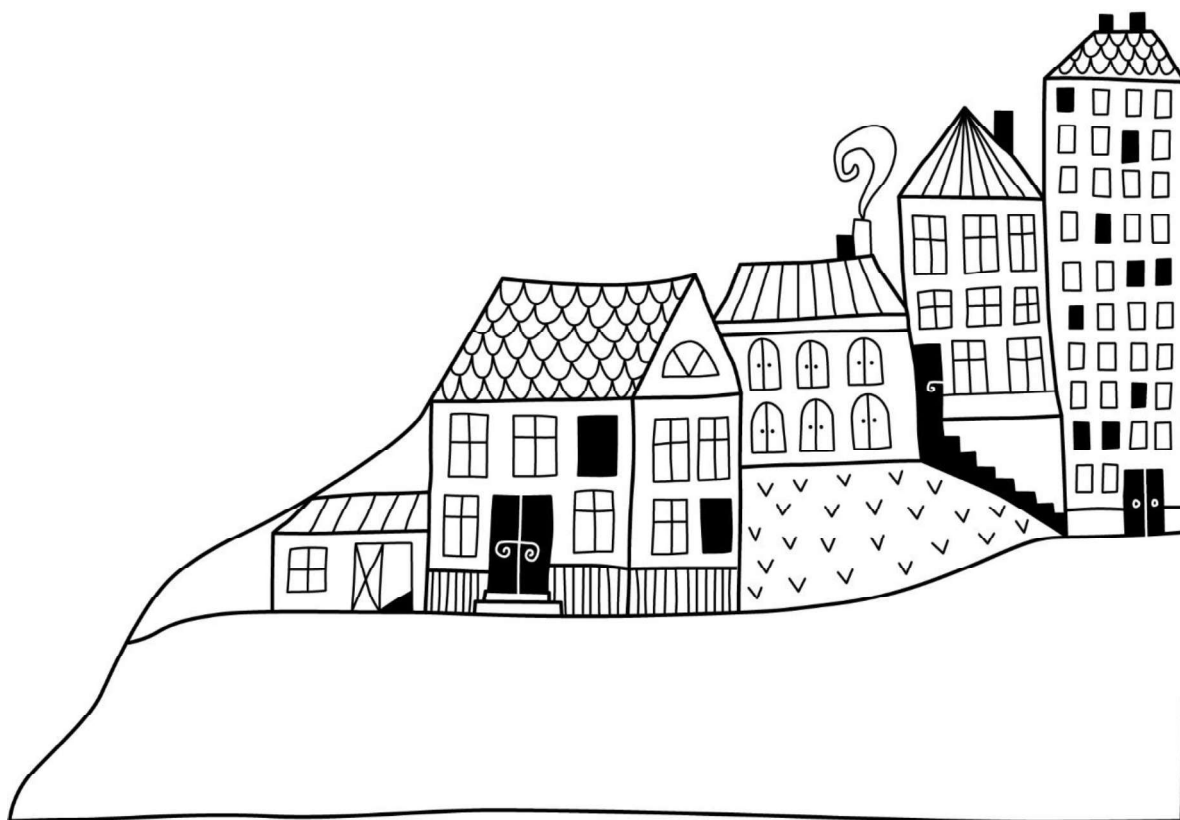
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 13%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån men inklusive nästa års amortering har förändrats under året från 98% till 104%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 058 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brudslöjan 1 och Brudslöjan 2 i Eskilstuna kommun. På fastigheterna finns byggnader med 103 lägenheter och dessa är uppförda 1982 och 1983. Fastigheternas adress är Öknavägen 21–163 i Eskilstuna.

Föreningens hemsida: www.hallbyhus.se.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k	Summa
28	44	23	8	103

Dessutom tillkommer:

Lokal	Garage	P-platser	Laddplatser
1	57	103	10

Total tomtarea	45 066 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 227 m ²
Total bostadsarea	9 227 m ²
Garagelokaler	800 m ²
Kvartershus	324 m ²
Årets taxeringsvärde	73 609 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 609 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 846 tkr och planerat underhåll för 972 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och är aktuell. Den visar på ett underhållsbehov på ca 2,2 mkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås ske med 34 kr/m².



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Kulvertbyte	2020
Altan- och branddörrar	2021
Panelbyte och målning miljöhus	2021
Ventilation, OVK	2021
Byte 70 ytterdörrar	2022
Byte panel garage/källarförråd	2022
Ventilation, rensugning av dagvattenbrunnar	2022
Markytor, asfaltering, byte växter m.m.	2022
Laddstolpar- och belysningsstolpar	2022
Värmesystem, byte termostater	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Blandare dusch/bastu, samlingslokal	3 884
Mangel	36 321
Byte tryckhållningskärl & termostater	193 933
Lekplatser, gungor, marksten, staket	525 298
Garage	212 348

Planerade investeringar

	År
Takbyte	2025
Fönsterbyte	2025

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Grundby gräv och entreprenad AB	Yttre fastighetsservice
Tele2	Kabel-tv och bredband
Eskilstuna Energi & Miljö	El, vatten, värme och sophantering
Anticimex	Skadedjurstjänster
Lykil	Driftövervakning undercentral

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irené Lundström	Ordförande	2025
Kjell Magnusson	Sekreterare	2026
Birgitta Åkerman	Vice ordförande	2025
Simon van der Schaaf	Ledamot	2026
Frida Rosengren	Ledamot	2026
Pontus Larsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amelie Baung	Suppleant	2026
Peter Cajlén	Suppleant	2026
Sören Frisk	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Barbro Svanström	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Terece Malmqvist		2025
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Johansson		2025
Tommy Cederlund		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 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5,0% och debiterad uppvärmning med 10% från och med 2025-01-01 samt ytterligare en höjning av årsavgifterna med 10% fr.o.m. 2025-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 591 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.).

Flerårsöversikt

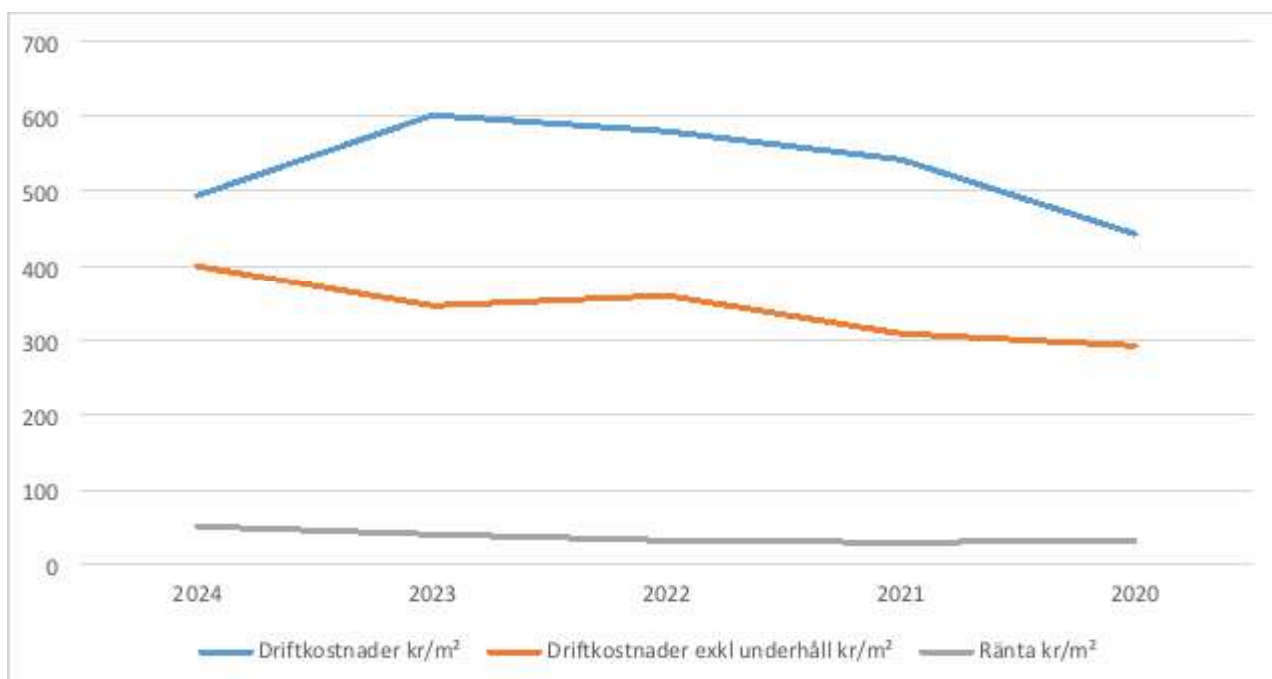
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 026	6 763	6 380	6 247	6 141
Rörelsens intäkter	7 238	6 839	6 381	6 249	6 410
Resultat efter finansiella poster*	-294	-1 124	-1 184	-896	270
Årets resultat	-294	-1 124	-1 184	-896	270
Resultat exkl. avskrivningar	1 058	-320	-398	-130	1 030
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	1 058	-1 464	-1 477	-1 209	-5
Balansomslutning	40 712	41 856	42 067	42 727	44 403
Årets kassaflöde	49	548	-249	-1 212	-2 241
Soliditet %*	22	22	24	27	28
Likviditet %	13	14	31	42	107
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	104	98	79	69	111
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	93	94	94	90
Avgifts- och hyresbortfall %	0,8	0,9	0,3	2,4	2,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	714	686	653	638	626
Driftkostnader kr/kvm	493	601	578	542	442
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	399	346	359	308	293
Energikostnad kr/kvm*	174	160	156	152	138
Underhållsfond kr/kvm	262	262	406	521	651
Reservering till underhållsfond kr/kvm ¹⁾	0	111	104	104	100
Sparande kr/kvm*	196	224	181	222	249
Ränta kr/kvm	49	40	32	29	32
Skuldsättning kr/kvm*	2 917	2 990	2 906	2 795	2 886
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 272	3 355	3 260	3 135	3 238
Räntekänslighet %*	4,6	4,9	5,0	4,9	5,2

* obligatoriska nyckeltal

¹⁾ reservering sker efter stämmobeslut 2025 fr.o.m. detta räkenskapsår därav 0





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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gått över till K3-regelverket med komponentavskrivning vilket medför ökade avskrivningskostnader. Under verksamhetsåret har föreningen drabbats av vattenskador och därav ökade reparationskostnader. Styrelsen har i sin 5-årsbudget ett sparandenyckeltal som ligger i nivå med underhållsplanens rekommendationer. Styrelsen planerar för att höja årsavgifterna ytterligare inför kommande investering i nya tak och fönster som finansieras via lån.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 042 969	2 708 656	5 462 074	−1 124 206
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 124 205	1 124 206
Reservering underhållsfond*		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond*		0	0	
Årets resultat				−294 190
Vid årets slut	2 042 969	2 708 656	4 337 869	−294 190

* Föregående års förslagna resultatdispositioner bokfördes 2023-12-31 men skulle ha bokförts efter årsstämman 2024.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 337 869
Årets resultat	−294 190
Summa	4 043 679
Reservering till underhållsfonden	315 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	−971 785
Balanseras i ny räkning	4 700 464
Summa	4 043 679

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	7 025 602	6 763 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 846	75 242
Summa		7 238 448	6 838 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 102 701	-6 217 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 893	-364 007
Personalkostnader	Not 6	-140 173	-184 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 352 689	-804 503
Summa rörelsekostnader		-7 050 455	-7 571 110
Rörelseresultat		187 992	-732 600
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 060
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 965	22 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-510 147	-416 610
Summa finansiella poster		-482 182	-391 606
Resultat efter finansiella poster		-294 190	-1 124 206
Årets resultat		-294 190	-1 124 206



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 460 572	38 768 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	92 654	104 546
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	271 020	151 051
Summa materiella anläggningstillgångar		37 824 246	39 023 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	103 000	103 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 000	103 000
Summa anläggningstillgångar		37 927 247	39 126 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	27
Övriga fordringar	Not 16	17 297	39 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	422 867	394 876
Summa kortfristiga fordringar		440 164	434 295
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 344 346	2 295 150
Summa kassa och bank		2 344 346	2 295 150
Summa omsättningstillgångar		2 784 510	2 729 445
Summa tillgångar		40 711 757	41 856 336



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 042 969	2 042 969
Fond för yttre underhåll	2 708 656	2 708 656
Summa bundet eget kapital	4 751 625	4 751 625
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 337 869	5 462 074
Årets resultat	-294 190	-1 124 206
Summa fritt eget kapital	4 043 679	4 337 869
Summa eget kapital	8 795 304	9 089 494
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 599 773
Summa långfristiga skulder	10 599 773	13 675 874
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 590 628
Leverantörsskulder	Not 20	262 675
Skatteskulder	Not 21	23 726
Övriga skulder	Not 22	256 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 183 031
Summa kortfristiga skulder	21 316 680	19 090 968
Summa eget kapital och skulder	40 711 757	41 856 336



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	187 992	-732 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 352 689	804 503
	1 540 681	71 903
Erhållen ränta	27 965	25 005
Erlagd ränta	-435 619	-436 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 133 027	-339 352
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 868	-76 109
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-162 917	56 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	964 241	-358 966
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-153 044	29 729
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 044	29 729
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-762 000	-923 258
Upptagna lån	0	1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-762 000	876 742
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	49 197	547 505
Likvida medel vid årets början	2 295 150	1 747 645
Likvida medel vid årets slut	2 344 346	2 295 150



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. Föreningen har gått över till K3-regelverket från detta räkenskapsår.

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men fr o m 2024-01-01 upprättas den enligt huvudregeln K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

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
Stomme	Linjär	87
Lägenhetsdörrar	Linjär	39
Elinstallationer	Linjär	18
Utvändiga dörrar och portar	Linjär	7,5
Fasad	Linjär	14
Fönsterdörrar/altandörrar	Linjär	37
Miljöbod	Linjär	21
Tak	Linjär	37
Vatten och avlopp	Linjär	18
Ventilation	Linjär	4
Värmesystem	Linjär	20
Postboxar	Linjär	10
Radonfläktar	Linjär	5
10 elbilsaddare	Linjär	10
Värmekulvert	Linjär	50
Kabel-TV	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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	5 450 844	5 191 258
Hyror, garage	218 725	219 050
Hyror, p-platser	219 000	219 075
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 254	-19 591
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-38 283	-41 568
Bränsleavgifter, bostäder	1 138 114	1 135 793
Elavgifter	13 904	18 228
Övriga lokalintäkter	17 600	19 600
Pantförskrivnings-, överlåtelse- & andrahandsuthyrningsavgifter	23 955	21 437
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-15
Summa nettoomsättning	7 025 602	6 763 268

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag: elstöd	0	58 763
Fakturerade ersättningar & påminnelseavgifter	6 290	840
Försäkringsersättningar	206 556	15 639
Summa övriga rörelseintäkter	212 846	75 242

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-971 785	-2 642 626
Reparationer	-845 716	-171 310
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-180 770	-176 547
Försäkringspremier	-235 888	-196 571
Kabel- och digital-TV	-195 239	-195 140
Pcb/Radonsanering	-22 000	-167 660
Återbäring från Riksbyggen	400	3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 734	-1 924
Serviceavtal	-55 742	-43 704
Obligatoriska besiktningar	-24 869	0
Bevakningskostnader	-5 698	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-789	-4 678
Snö- och halkbekämpning	-67 164	-125 986
Förbrukningsinventarier	-32 146	-68 216
Vatten	-418 884	-374 510
Fastighetsel	-213 529	-237 876
Uppvärmning	-1 164 355	-1 038 864
Sophantering och återvinning	-143 603	-203 503
Förvaltningsarvode drift	-519 189	-571 706
Summa driftskostnader	-5 102 701	-6 217 721

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-298 859	-287 571
Hyra inventarier & verktyg	0	-5 564
IT-kostnader	-3 796	-1 876
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-54 975	-3 841
Kreditupplysningar	-41	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 086	-19 688
Representation	-4 262	0
Kontorsmateriel	-22 959	-12 264
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-55
Medlems- och föreningsavgifter	-10 300	-9 270
Köpta tjänster	0	-4 333
Bankkostnader	-5 716	-3 893
Övriga externa kostnader	-2 400	0
Summa övriga externa kostnader	-454 893	-364 007

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-109 890	-118 520
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-21 000
Sociala kostnader	-19 783	-45 358
Summa personalkostnader	-140 173	-184 878

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 242 184	-592 571
Avskrivning Markanläggningar	-65 538	-65 538
Avskrivningar Standardförbättringar	0	-116 732
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 892	-11 892
Avskrivning Installationer	-33 075	-17 771
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 352 689	-804 503

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	2 060
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 060

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 354	22 642
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	376	76
Övriga ränteintäkter	236	226
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 965	22 945

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-509 896	-416 610
Övriga räntekostnader	-251	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-510 147	-416 610



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 035 399	45 035 399
Mark	521 145	521 145
Anslutningsavgifter	248 000	248 000
Standardförbättringar	2 500 000	2 500 000
Markanläggning	2 828 101	2 828 101
	51 132 645	51 132 645
Årets anskaffningar		
Byggnader: byte anläggningskategori vid övergång till K3	5 509 984	0
	5 509 984	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader fönster vid övergång till K3	-3 913 159	0
	-3 913 159	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 729 470	51 132 645
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 430 086	-9 837 516
Anslutningsavgifter	-248 000	-248 000
Standardförbättringar	-1 447 799	-1 331 067
Markanläggningar	-238 466	-172 928
	-12 364 351	-11 589 511
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 242 184	-592 571
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-116 732
Årets avskrivning markanläggningar	-65 538	-65 538
	-1 307 722	-774 841
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 672 073	-12 364 352
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 460 573	38 768 294
Varav		
Byggnader	34 415 331	34 605 313
Mark	521 145	521 145
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	0	1 052 201
Markanläggningar	2 524 097	2 589 635

Taxeringsvärden

Bostäder	72 321 000	72 321 000
Lokaler	1 288 000	1 288 000
Totalt taxeringsvärde	73 609 000	73 609 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 914 000</i>	<i>56 914 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 695 000</i>	<i>16 695 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	118 915	148 644
	118 915	148 644
Årets anskaffningar		
Ombokning moms 10 elbilsladdare	0	-29 729
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 915	118 915
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-14 369	-2 477
	-14 369	-2 477
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (10 elbilsladdare)	-11 892	-11 892
	-11 892	-11 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 261	-14 369
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 654	104 546



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	162 544	162 544
Installationer: postboxar	177 707	177 707
	340 251	340 251
Årets anskaffningar		
Installationer: radonfläktar	153 044	0
	153 044	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	493 295	340 251
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-162 544	-162 544
Installationer	-26 656	-8 885
	-189 200	-171 429
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-33 075	-17 771
	-33 075	-17 771
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-162 544	-162 544
Installationer	-59 731	-26 656
	-222 275	-189 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	271 020	151 051
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	271 020	151 051

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
206 andelar á 500 kr i Riksbyggen	103 000	103 000
Summa andra långfristiga fordringar	103 000	103 000

Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	27
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	27

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 753	9 438
Momsfordringar	1 544	29 954
Summa övriga fordringar	17 297	39 392

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	264 202	235 888
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 744	74 715
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 816	48 810
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 104	35 464
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 867	394 876

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	13 024
Bankmedel	914 430	860 603
Transaktionskonto	1 429 917	1 421 522
Summa kassa och bank	2 344 346	2 295 150

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	30 190 401	30 952 401
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−962 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−19 590 628	−16 314 527
Långfristig skuld vid årets slut	10 599 773	13 675 874

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	0,93%	2025-02-28	6 635 805,00	0,00	162 000,00	6 473 805,00
Stadshypotek	3,45%	2025-03-03	844 784,00	0,00	0,00	844 784,00
Stadshypotek	0,93%	2025-06-30	7 202 069,00	0,00	0,00	7 202 069,00
Stadshypotek	2,78%	2029-12-01	10 599 773,00	0,00	0,00	10 599 773,00
Stadshypotek	3,97%	2025-01-02	5 669 970,00	0,00	600 000,00	5 069 970,00
Summa			30 952 401,00	0,00	762 000,00	30 190 401,00

*Senast kända räntesatser per 2024-12-31

Under nästa räkenskapsår planerar föreningen att amortera 962 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 810 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristig skuld. Därför redovisar vi SEB-lån om 6 473 805 kr och Stadshypoteklån om 7 202 069 kr, 5 069 970 kr och 844 784 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	213 844	4 139
Ej reskontraförda leverantörsskulder	48 831	464 901
Summa leverantörsskulder	262 675	469 040

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	23 726	20 160
Summa skatteskulder	23 726	20 160

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	256 620	296 482
Summa övriga skulder	256 620	296 482

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 200	38 316
Upplupna räntekostnader	75 621	1 093
Upplupna driftskostnader	14 735	106 822
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	285 664	0
Upplupna elkostnader	26 738	29 940
Upplupna vattenavgifter	35 400	34 631
Upplupna värmekostnader	130 710	127 374
Upplupna kostnader för renhållning	10 988	16 005
Upplupna revisionsarvoden	27 250	16 000
Upplupna styrelsearvoden	124 800	121 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 045
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	419 925	532 271
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 183 031	1 028 759

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	43 624 000	43 624 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 26 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

Irené Lundström

Kjell Magnusson

Birgitta Åkerman

Frida Rosengren

Simon van der Schaaf

Pontus Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Barbro Svanström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542783779

Dokument

219261 Årsredovisning 2024 Riksbyggen Brf Hällbyhus nr 1 Huvuddokument 25 sidor Startades 2025-03-28 08:52:09 CET (+0100) av Birgitta Kuivalainen (BK) Färdigställt 2025-04-03 09:45:53 CEST (+0200)	219261 Bilagor 2024 Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1 Bilaga 1 6 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)
---	---

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se
--

Signerare

Irené Lundström (IL) Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1 nenne.lundstrom@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRENE ELISABETH LUNDSTRÖM" Signerade 2025-03-30 14:02:40 CEST (+0200)	Kjell Magnusson (KM) Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1 kjell.magnusson@tibnor.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Rune Magnusson" Signerade 2025-03-28 08:54:00 CET (+0100)
Birgitta Åkerman (BÅ) Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1 birgitta2.akerman@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA ÅKERMAN" Signerade 2025-03-28 14:53:07 CET (+0100)	Frida Rosengren (FR) Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1 fridarosengren@live.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA ROSENGREN" Signerade 2025-03-28 13:47:53 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542783779

Simon van der Schaaf (SvdS)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1
simonvdschaaf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON VAN DER SCHAAF"
Signerade 2025-03-29 12:38:21 CET (+0100)

Pontus Larsson (PL)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1
pontus.xx.larsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS LARSSON"
Signerade 2025-04-01 09:56:53 CEST (+0200)

Niklas Bromér (NB)

KPMG AB
niklas.bromer@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Niklas Bromér"
Signerade 2025-04-03 09:45:53 CEST (+0200)

Barbro Svanström (BS)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1
svanstrombarbro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO SVANSTRÖM"
Signerade 2025-04-01 20:17:24 CEST (+0200)

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1, org. nr 718000-3423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och om en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Barbro Svanström
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BARBRO SVANSTRÖM

Förtroendevald revisor

Serienummer: 22274d8462cbe8[...]9c0eb72e5d92a

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-04-03 07:22:18 UTC



Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 4eb2ae9b5b403f[...]4a2386cc5798c

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-04-03 07:44:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster. [037 312 966](tel:037312966)

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen, s.k. aktivsidan visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.). Den andra sidan av balansräkningen, s.k. passivsidan visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats genom upplåning och eget kapital. Verksamhetens resultat enligt resultaträkningen påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar t.ex. en försäkring i förväg är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder t.ex. el, värme, räntor och amorteringar. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

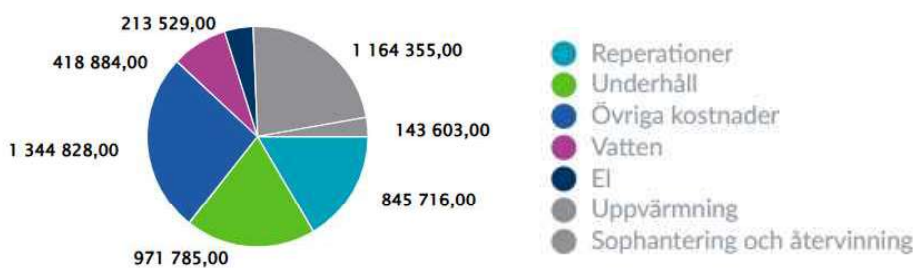
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 102 701	6 217 721
Övriga externa kostnader	454 893	364 007
Personalkostnader	140 173	184 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 352 689	804 503
Finansiella poster	482 182	391 606
Summa kostnader	7 532 637	7 962 715



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel grund	519 000	519 000
Fastighetsskötsel extra	0	19 245
Utemiljö extra	189	0
Pcb/radon	22 000	167 660
Rabatt/återbäring från RB	-400	-3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	5 734	1 924
Serviceavtal	55 742	43 704
Städ extra	0	11 750
Obligatoriska besiktningsskostnader	14 735	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	10 134	0
Bevakningskostnader jour	5 698	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	789	4 678
Snö- och halkbekämpning	67 164	125 986
Rep bostäder utg för köpta tj	28 718	1 188
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7 866	10 925
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	16 066	18 613
Rep installationer utg för köpta tj	0	16 177
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	28 217
Rep install utg för köpta tj Värme	36 653	13 999
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 549	688
Rep install utg för köpta tj Låssystem	12 269	8 732
Rep huskropp utg för köpta tj	2 963	21 304
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	34 559	2 047
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	31 570	1 806
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 138	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	18 354	4 679
Försäkringsskador	630 412	42 936
Övriga försäkringsskador	14 600	0

UH lokaler utg för köpta tj	3 884	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	36 321	0
UH installationer utg för köpta tj	8 933	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	251 544
UH installationer utg för köpta tj Värme	185 000	2 080 500
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	31 735
UH huskropp utg för köpta tj	0	162 647
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	27 365
UH Markytor utg för köpta tj	525 298	88 834
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	212 348	0
Fastighetsel	213 529	237 876
Uppvärmning	1 164 355	1 038 864
Vatten	418 884	374 510
Avfallshantering	143 603	203 503
Fastighetsförsäkring	235 888	196 571
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	195 239	195 140
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	5 238
Felanmälan/jour	0	16 473
Fastighetsskatt	180 770	176 547
Förbrukningsinventarier	21 219	50 352
Förbrukningsmaterial	10 927	17 864
Summa driftkostnader	5 102 701	6 217 721



Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

