

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Simrishamnshus 1  
Org nr: 738800-1740

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Simrishamnshus 1  
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-07-31.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst på grund av att underhållet är lägre.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Ränktekostnaderna har ökat på grund av omsättning av lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 17%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 119% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 537 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 679 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hermelinen 1, Mården 1 och Bävern 1 i Simrishamns kommun. På fastigheten finns sju byggnader om två till tre våningar med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962-1964. Föreningens adress är Backgatan 27 A-C samt 52-54 A-B, Bergstrands väg 1-2 A-C, Simrisvägen 4 A-B och Tumatörpsvägen 1 A-D i Simrishamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	60
3 rum och kök	44
4 rum och kök	10

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	1
Antal garage	12
Antal p-platser	44

Total tomtarea	13 402 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 324 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	140 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	100 625 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 625 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
Österlens trafikskola	140 m <sup>2</sup>

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,12 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Renhållning	ÖKRAB
Fjärrvärme	Österlens Kraft AB
Kabel-TV, internet och fastighetsel	Österlens Kraft AB

## 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 368 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 314 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 273 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 314 tkr (273 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Porttelefon	2012	Installation porttelefon och tagglåssystem
Trapphusrenovering	2012	Belysning,läggning av golvklinker och målningsarbeten
Balkonger	2013	Tvättning
Vattenreningsystem	2014	Installation av elysatorer
Fjärrvärmväxlare	2015	
Torktumlare	2016	
Fiberinstallation	2016	
Tak och fasadprojekt	2018 - 2020	
Markytor	2019	Byte av staket
Lokaler	2020	
Spillvattenledningar	2020	
Rörinfordring av spillvattenledningar	2020-2023	
Tvättmaskin	2022	
Källardörrar	2022	
Tvättmaskin	2023	
Postboxar	2023	
Porttelefoni	2023	Service
Säkerhetsdörrar	2023	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, fasadbelysning, tvättmaskin	103 259
Installationer - porttelefoni	127 017

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>
Genet Birkesdotter	Ordförande	2025
Bodil Knutsson	Sekreterare	2026
Adem Ramic	Vice ordförande	2026
Anita Andersson	Ledamot	2026
Amir Sinanivic	Ledamot	2025
Jacob Persson	Ledamot Riksbyggen	2025

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Isabella Hag	Suppleant	2026
Lene Haraldsson	Suppleant	2026
Sanna Larsson	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB, utsett revisionsbolag	Auktoriserad revisor	2025
Bengt-Olof Petersson	Förtroendevald revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulla-Britt Albinsson	2025
Vesna Trivic	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 158 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 9 % samt sänkte bredbandsavgiften med 66 kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6%, justerat priset för TV/bredband med 30 kr/lgh, det nya priset är 195 kr/mån/lgh. från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 827 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 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning**	8 449	8 007	7 134	6 957	7 126
Rörelsens intäkter	8 681	8 310	7 432	6 980	7 193
Resultat efter finansiella poster*	1 141	-1 970	-20 158	40	-752
Årets resultat	1 141	-1 970	-20 158	40	-752
Resultat exkl avskrivningar	1 677	-1 418	-19 605	635	-216
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-637	-3 584	-21 610	-1 212	-2 054
Balansomslutning	38 440	38 783	38 956	31 614	14 471
Årets kassaflöde	210	261	-5 160	1 073	-37
Soliditet %*	-2	-5	0	-28	-62
Likviditet %	17	35	36	84	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	97	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	989	928	825	804	825
Driftkostnader kr/kvm	453	841	2 901	432	587
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	426	387	487	405	289
Energikostnad kr/kvm*	246	225	266	231	145
Underhållsfond kr/kvm	246	0	0	191	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	273	256	237	218	217
Sparande kr/kvm*	225	287	98	103	272
Ränta kr/kvm	94	65	62	49	42
Skuldsättning kr/kvm*	4 492	4 589	4 432	4 511	2 565
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 568	4 589	4 432	4 511	2 565
Räntekänslighet %*	4,6	4,9	5,4	5,6	3,1

\* obligatoriska nyckeltal

\*\*Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## 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	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	524 634	29 098 885	0	-29 570 174	-1 970 235
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 970 235	1 970 235
Reservering underhållsfond			2 314 000	-2 314 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-230 276	230 276	
Årets resultat					1 139 325
<b>Vid årets slut</b>	<b>524 634</b>	<b>29 098 885</b>	<b>2 083 724</b>	<b>-33 624 133</b>	<b>1 139 325</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-31 540 409
Årets resultat	1 139 325
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 314 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	230 276
<b>Summa</b>	<b>-32 484 809</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 32 484 809**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 448 657	8 006 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 700	302 926
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 681 357</b>	<b>8 309 842</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 836 330	-7 116 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 242 810	-1 958 277
Personalkostnader	Not 6	-144 329	-96 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-537 410	-552 410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 760 879</b>	<b>-9 723 193</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 920 478</b>	<b>-1 413 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 808	10 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-792 961	-571 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-781 153</b>	<b>-556 883</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 139 325</b>	<b>-1 970 235</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 139 325</b>	<b>-1 970 235</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	34 743 447	35 218 767
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	437 227	499 317
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 180 674</b>	<b>35 718 084</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	198 000	198 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 000</b>	<b>198 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 378 674</b>	<b>35 916 084</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-3 574	1 202
Övriga fordringar	Not 14	51 410	55 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	694 456	700 531
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>742 292</b>	<b>757 691</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 319 330	2 109 259
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 319 330</b>	<b>2 109 259</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 061 623</b>	<b>2 866 949</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 440 297</b>	<b>38 783 033</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	524 634	524 634	
Uppskrivningsfond	29 098 885	29 098 885	
Fond för yttre underhåll	2 083 724	0	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>31 707 243</strong>	<strong>29 623 519</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-33 624 133	-29 570 174	
Årets resultat	1 139 325	-1 970 235	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-32 484 809</strong>	<strong>-31 540 409</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>-777 565</strong>	<strong>-1 916 890</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 880 334	32 479 035
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>20 880 334</strong>	<strong>32 479 035</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 141 578	6 360 690
Leverantörsskulder		211 045	348 937
Skatteskulder		13 212	23 003
Övriga skulder	Not 18	13 994	10 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	957 700	1 478 254
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>18 337 529</strong>	<strong>8 220 888</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>38 440 297</strong>	<strong>38 783 033</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 920 478	-1 413 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	537 410	552 410
	<strong>2 457 888</strong>	<strong>-860 942</strong>
Erhållen ränta	11 808	14 398
Erlagd ränta	-789 889	-555 492
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 679 807</strong>	<strong>-1 402 035</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 399	-118 059
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-667 320	453 566
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 027 885</strong>	<strong>-1 066 528</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-817 813	-672 404
Upptagna lån	0	2 000 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-817 813</strong>	<strong>1 327 596</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	210 072	261 068
Likvida medel vid årets början	2 109 259	1 848 191
Likvida medel vid årets slut	2 319 330	2 109 259



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonginglasning	Linjär	46
Porttelefon	Linjär	10
Vattenreningssystem	Linjär	10
Fiber	Linjär	15
Brandskydd	Linjär	15
IMD Installation	Linjär	10

Mark 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	6 885 840	6 317 568
Hyror, lokaler	94 564	87 622
Hyror, garage	28 800	28 800
Hyror, p-platser	30 960	31 020
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 032	-11 952
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 486	-4 494
Bränsleavgifter, bostäder	781 896	781 896
Elavgifter	306 358	388 490
Kabel-tv-avgifter	261 360	365 904
Övriga ersättningar	76 415	22 068
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-6
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 448 657</b>	<b>8 006 916</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	281 258
Övriga rörelseintäkter	211 099	21 668
Försäkringsersättningar	21 601	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>232 700</b>	<b>302 926</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-230 276	-3 843 058
Reparationer	-368 166	-272 158
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-221 924	-215 216
Arrendeavgifter	-324	-324
Försäkringspremier	-154 467	-128 721
Kabel- och digital-TV	-261 360	-420 590
Återbäring från Riksbyggen	2 000	18 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-63 514	-3 947
Bevakningskostnader	0	-1 422
Snö- och halkbekämpning	-52 044	-18 805
Statuskontroll	-53 849	-30 556
Drift och förbrukning, övrigt	-14 104	-12 820
Förbrukningsinventarier	-150 741	-86 980
Fordons- och maskinkostnader	-949	0
Vatten	-439 886	-394 373
Fastighetsel	-706 029	-790 418
Uppvärmning	-932 433	-720 035
Sophantering och återvinning	-128 714	-132 143
Förvaltningsarvode drift	-59 277	-63 473
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 836 056</b>	<b>-7 116 438</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 928 706	-1 850 811
IT-kostnader	-115 112	-4 644
Arvode, yrkesrevisor	-18 063	-13 250
Övriga försäljningskostnader	-8 248	0
Övriga förvaltningskostnader	-52 850	-11 842
Kreditupplysningar	-4 335	-6 901
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 547	-12 075
Representation	-7 739	-9 934
Kontorsmateriel	-17 075	0
Telefon och porto	-4 928	-122
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-37	-215
Medlems- och föreningsavgifter	-5 544	-5 544
Bankkostnader	-7 856	-3 030
Övriga externa kostnader	-37 771	-39 909
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 242 810</b>	<b>-1 958 277</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-74 095	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 550	-2 700
Övriga kostnadsersättningar	-6 500	0
Övriga personalkostnader	-4 500	0
Sociala kostnader	-29 685	-19 068
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-144 329</b>	<b>-96 068</b>

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

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-58 938	-58 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-416 382	-416 382
Avskrivning Installationer	-62 090	-77 090
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-537 410</b>	<b>-552 410</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 960</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	9 346
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 096	62
Övriga ränteintäkter	10 712	1 030
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 808</b>	<b>10 438</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-792 656	-552 140
Övriga räntekostnader	158	-385
Övriga finansiella kostnader	-464	-18 756
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-792 961</b>	<b>-571 282</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 604 057	5 604 057
Tomtmark	29 098 885	29 345 000
Standardförbättringar	17 409 737	17 409 737
Markanläggning	131 168	131 168
	<b>52 243 847</b>	<b>52 489 962</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>52 243 847</b>	<b>52 489 962</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 363 621	-3 304 682
Standardförbättringar	-13 776 405	-13 360 024
Markanläggningar	-131 168	-131 168
	<b>-17 271 194</b>	<b>-16 795 874</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-58 938	-58 938
Årets avskrivning standardförbättringar	-416 382	-416 382
	<b>-475 320</b>	<b>-475 320</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 746 514</b>	<b>-17 271 194</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Årets uppskrivning mark	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 743 446</b>	<b>35 218 767</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 181 497	2 240 436
Mark	29 345 000	29 345 000
Tillkommande utgifter	3 216 949	3 633 331
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	625 000	625 000
	<b>100 625 000</b>	<b>100 625 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>71 280 000</i>	<i>71 280 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 345 000</i>	<i>29 345 000</i>

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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	34 984	34 984
Installationer	1 501 016	1 501 016
	<b>1 536 000</b>	<b>1 536 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 536 000</b>	<b>1 536 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-1 001 698	-924 609
	<b>-1 036 682</b>	<b>-959 593</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-62 090	-77 090
	<b>-62 090</b>	<b>-77 090</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-1 063 788	-1 001 700
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 098 772</b>	<b>-1 036 684</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>437 227</b>	<b>499 316</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	437 227	499 316

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	198 000	198 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>198 000</b>	<b>198 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	51 410	55 958
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>51 410</b>	<b>55 958</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	173 003	154 467
Förutbetalt förvaltningsarvode	482 177	462 703
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	197	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 079	83 361
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>694 456</b>	<b>700 531</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	338 807	314 408
Transaktionskonto	1 980 523	1 794 851
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 319 330</b>	<b>2 109 259</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 021 912	38 839 725
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-817 813	-540 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 323 765	-5 820 590
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 880 334</b>	<b>32 479 035</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,32%	2024-03-30	1 176 650,00	-1 166 049,00	10 601,00	0,00
SBAB	2,37%	2025-04-16	2 962 500,00	0,00	50 000,00	2 912 500,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-04-30	9 156 865,00	0,00	100 000,00	9 056 865,00
SWEDBANK	1,31%	2025-10-24	4 784 400,00	0,00	140 000,00	4 644 400,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	9 250 000,00	0,00	100 000,00	9 150 000,00
SWEDBANK	4,32%	2026-08-25	4 865 000,00	0,00	100 000,00	4 765 000,00
SBAB	3,74%	2027-03-16	0,00	1 166 049,00	127 212,00	1 038 837,00
SWEDBANK	3,79%	2027-04-23	1 594 310,00	0,00	40 000,00	1 554 310,00
SBAB	3,36%	2028-11-17	2 000 000,00	0,00	50 000,00	1 950 000,00
SBAB	3,64%	2028-03-16	3 050 000,00	0,00	100 000,00	2 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>38 839 725,00</b>	<b>0,00</b>	<b>817 813,00</b>	<b>38 021 912,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 644 000 kr, SBAB lån om 2 912 000 kr samt Handelsbankens lån om 9 056 865 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta länefinansieringen inom ett år då fastighetens länefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 33 985 850 kr.



**Not 18 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 271	18 271
Skuld för moms	-3 790	-8 267
Skuld sociala avgifter och skatter	-487	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 994</b>	<b>10 004</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 303	18 426
Upplupna räntekostnader	65 565	62 493
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 819	418 132
Upplupna elkostnader	78 106	82 107
Upplupna värmekostnader	127 050	109 308
Upplupna kostnader för renhållning	2 250	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	13 250
Upplupna styrelsearvoden	82 200	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 755	59 974
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	495 652	640 264
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>957 700</b>	<b>1 478 254</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 717 865	39 717 865

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Genet Birkesdotter

---

Bodil Knutsson

---

Adem Ramic

---

Anita Andersson

---

Amir Sinanivic

---

Jacob Persson

Mitt granskningsprogram har lämnats,

---

Bengt-Olof Petersson  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Faktor AB

---

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557542692225

## Dokument

**Ny Simrishmanshus nr 1 Årsredovisning 2024**  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2025-03-27 12:08:39 CET (+0100) av Maria  
Rudolfsson (MR)  
Färdigställt 2025-04-07 12:59:26 CEST (+0200)

## Initierare

**Maria Rudolfsson (MR)**  
Riksbyggen  
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

## Signerare

**Genet Birkesdotter (GB)**  
genetbirkesdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Genet Elisabet Birkesdotter"  
Signerade 2025-03-27 12:50:49 CET (+0100)

**Adem Ramic (AR)**  
adem.r@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ADEM RAMIC"  
Signerade 2025-04-04 14:10:29 CEST (+0200)

**Amir Sinanovic (AS)**  
amirsinanovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Amir  
Sinanovic"  
Signerade 2025-04-01 13:15:38 CEST (+0200)

**Bodil Knutsson (BK)**  
bodilknutssons@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bodil Knutsson"  
Signerade 2025-03-27 21:35:49 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542692225

Anita Andersson (AA)

*kelleroanita.andersson@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANITA ANDERSSON"

*Signerade 2025-03-27 12:49:54 CET (+0100)*

Jacob Persson (JP)

*jacob.persson@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JACOB PERSSON"

*Signerade 2025-03-27 12:28:49 CET (+0100)*

Pauline Lennartsson (PL)

*pauline.lennartsson@faktor.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"

*Signerade 2025-04-07 12:59:26 CEST (+0200)*

Bengt-Olof Petersson (BP)

*bengtlof63@gmail.com*

*Signerade 2025-03-27 16:14:12 CET (+0100)*

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 Simrishamnshus nr 1

Org.nr 738800-1740

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 har 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. Risken 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.

## 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 Simrishamnshus nr 1 för räkenskapsåret 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 och 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

---

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-07 10:59:04 UTC+00:00

**Pauline Erika Jeanette Lenn...**



SE BankID - 2356aa4f-0ca5-4619-b276-74f985d10d27

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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 (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den 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 för t.ex. en försäkring i förväg så 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 planerliga 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.



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Simrishamnshus 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](http://www.riksbyggen.se)

