Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Yllet
Org nr: 769634-7009



Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Innehållsförteckning


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





Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE. MM, DÖ

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Yllet upprättar 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.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 11%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 223 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 837 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kroken 15 i Norrköpings Kommun. Byggnaden är färdigställd 2019. Fastighetens adress är Garvaregatan 4-6 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|---|---|---|---|---|
| 17 | 26 | 9 | 1 | 53 |

| | |
|---|---|
| Total bostadsarea | 4 360 m² |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör | Avtal |
|---|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Coor | Inre skötsel |
| Kone | Larmmottagning hiss |
| Avarn | Störningsjour |
| Veterankraft | Trädgårdsskötsel |
| Presto | Brandskyddsarbete |

**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 22 tkr och planerat underhåll för 14 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**
Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast 12 november 2024.
Avsättning till underhållsfonden har skett med 620 tkr.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Väggarmaturer | 2022 | 56 tkr |
| Cykelställ | 2022 | 42 tkr |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| 4G Hissar | 13 750 |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Anders Vestgård | Ordförande | 2026 |
| Eva Wernersson | Sekreterare | 2025 |
| Maria Magnusson | Ledamot | 2026 |
| Kjell Emilas | Ledamot | 2025 |
| Pär Rosenqvist | Ledamot | 2025 |
| Christina Pettersson | Ledamot | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|---|---|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |

**Valberedning**

| | |
|---|---|
| Gentiana Odzakovic | |
| Mats Wernersson | sammankallande |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelseåret 2024

I november arrangerade styrelsen en social samvarokväll för medlemmarna där författaren och journalisten Peter Kristersson berättade om Yllefabriken och närområdets historia. Vi fick bland annat veta att vi bor i en del av staden som kallas mittina. Mycket uppskattat.

Skalskyddet har uppdaterats genom byte av inpasseringskoder i november för både grind, entré och korridorer. För att motverka inbrott har också brytbleck monterats, både på dörrar till entré, cykelrum och förråd.

Nya avtal är tecknade mellan brf. Yllet och de medlemmar som hyr garageplats i Vårdtornet. Avgiften är fortsatt subventionerad enligt beslut på stämman 2024. Parkeringsavgiften uppräknas årligen vid årsskiftet enligt KPI-index för oktober året innan.

Ingen noterbar förändring av fjärrvärme- el- och vattenförbrukning har skett. Under året noterades en markant minskning av elförbrukningen, och med anledning av nya lagkrav byttes föreningens elmätare i februari. Efter det sjönk förbrukningen ca. 28% på helår. E.ON har genomfört felsökning och hittat och rättat till mätfelet. Vi kommer att bli efterfakturerade för 2024 års verklig förbrukning, men då vi uppmärksammat E.ON på "problemet" lämnar de 15% rabatt på kostnaden av el i samband med mätfelet.

En uppgradering av nödtelefon i hissen till ett 4G-nät har gjorts, detta med anledning av att det gamla 2G/3G mobilnätet släckts ner. Under året har besiktningsorganet Dekra genomfört årlig besiktning av hissarna.

5-årsbesiktning är genomförd (hösten 2024) då anmärkningar på spruckna balkongglas och otäta takfönster identifierats.

Diskussioner har förts med vår ekonom på Riksbyggen och offerter utvärderats från stadens banker vid omsättning av lån och om det är mest fördelaktigt att utnyttja rörlig eller fast ränta. En fjärdedel av föreningens totala lånebelopp omsätts varje år och under 2024 valdes rörlig ränta från april till oktober. Därefter låstes ränta över nästa tvåårsperiod vilket innebar en besparing från 4,56% ner till 2,62%. Total låneskuld är nu ca. 51 300 000kr (avbetalning ca. 7 700 000kr sedan vid inflyttning 2019w)

Enkät om medlemmarnas upplevelse av trygghet och säkerhet i föreningen har genomförts. Tryggheten bland de medlemmar som besvarade enkäten upplevs som tillfredsställande.


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

En omförhandling av avtalet om fastighetsskötsel med Gamlebro pågår, då de inte längre kan/får tillhandahålla reparationer inne i medlems lägenhet. Vi hänvisar till rabatterat erbjudande från Veterankraft för service och avhjälpande av fel.

Föreningen har mottagit ett erbjudande om att teckna ett digitalt system för att övervaka hissens kondition. Efter övervägande mellan kostnad och nytta avböjdes erbjudandet.

Tillsammans med Gamlebro har en rensning av övergivna cyklar genomförts under året.

Vi har satsat på förbättring av gårdsmiljöerna, bl.a. har två stora krukor med växter placerats utanför entréer.

Instruktioner för städning av de allmänna ytorna har setts över och förbättrats.

Framtida utveckling

Fortsätta förbättra gårdsmiljöerna, inklusive återställande av stensöta och sedum. Undersöka möjlighet och kostnad för avledning av regnvatten från loftgångar.

Slutföra förhandlingarna om förvaltningsavtalet med Gamlebro och säkerställa tydliga rutiner för service och felavhjälpning.

Genomföra OVK-besiktning och åtgärda eventuella brister.

Driva garantiärenden vidare, särskilt rörande spruckna balkongglas och otäta och krånglande takfönster.

Fortsätta arbeta för en tryggare boendemiljö och stärkt gemenskap inom föreningen.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 923 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

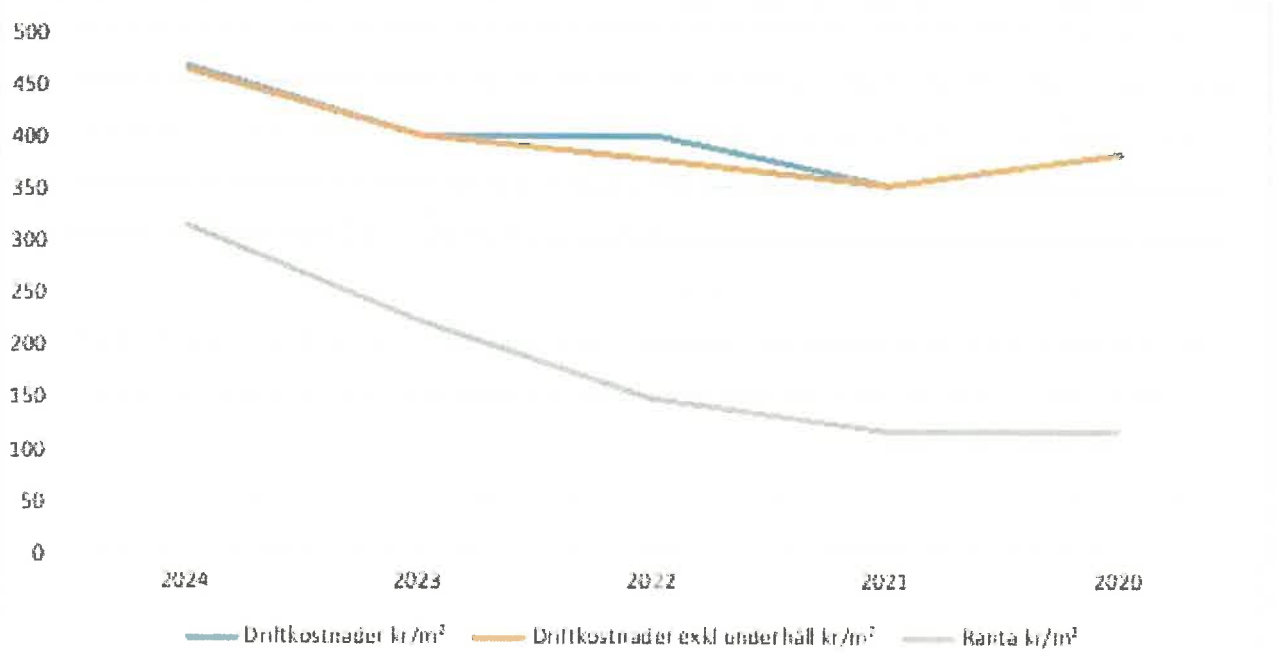
Riksbyggen
Rum för hela livet

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 4 452 | 4 184 | 3 923 | 3 840 | 3 761 |
| Resultat efter finansiella poster* | −1 386 | −857 | −766 | −664 | −554 |
| Resultat exkl avskrivningar | 837 | 1 366 | 1 457 | 1 559 | 1 669 |
| Soliditet %* | 75 | 75 | 74 | 74 | 73 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 91 | 154 | 188 | 230 | 244 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 11 | 16 | 19 | 19 | 19 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 90 | 87 | 87 | 89 | 83 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 923 | 847 | 806 | 791 | 775 |
| Driftkostnader kr/kvm | 465 | 399 | 398 | 349 | 380 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 462 | 399 | 376 | 349 | 380 |
| Energikostnad kr/kvm* | 201 | 177 | 169 | 159 | 128 |
| Underhållsfond kr/kvm | 395 | 256 | 130 | 110 | 70 |
| Sparande kr/kvm* | 195 | 313 | 356 | 358 | 383 |
| Ränta kr/kvm | 311 | 220 | 146 | 114 | 115 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 11 782 | 12 214 | 12 647 | 12 948 | 13 329 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 11 782 | 12 214 | 12 647 | 12 948 | 13 329 |
| Räntekänslighet %* | 12,8 | 14,4 | 15,7 | 16,4 | 17,2 |

* obligatoriska nyckeltal





Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

## 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.


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 164 150 000 | 1 117 960 | −3 499 330 | −857 391 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | −857 391 | 857 391 |
| Reservering underhållsfond | | 620 000 | −620 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | −13 750 | 13 750 | |
| Årets resultat | | | | −1 386 151 |
| **Vid årets slut** | **164 150 000** | **1 724 210** | **−4 962 971** | **−1 386 151** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | −4 356 721 |
| Årets resultat | −1 386 151 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −620 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 13 750 |
| **Summa** | **−6 349 122** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 6 349 122** |

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

**Upplysning om förlust:**
Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan och ser över avgiftsnivåerna för att kompensera detta.


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 451 865 | 4 184 474 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 4 204 | 82 396 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **4 456 069** | **4 266 870** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −1 479 052 | −1 219 470 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −725 082 | −666 671 |
| Personalkostnader | Not 6 | −101 040 | −88 964 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | −2 223 077 | −2 223 077 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−4 528 251** | **−4 198 182** |
| **Rörelseresultat** | | **−72 182** | **68 689** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 4 484 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 37 112 | 34 799 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | −1 355 564 | −960 879 |
| **Summa finansiella poster** | | **−1 313 968** | **−926 080** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−1 386 151** | **−857 391** |
| **Resultat före skatt** | | **−1 386 151** | **−857 391** |
| **Årets resultat** | | **−1 386 151** | **−857 391** |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 210 167 309 | 212 390 386 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **210 167 309** | **212 390 386** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **210 167 309** | **212 390 386** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 2 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 82 535 | 34 462 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **82 537** | **34 464** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 1 457 832 | 2 516 041 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 457 832** | **2 516 041** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 540 369** | **2 550 505** |
| **Summa tillgångar** | | **211 707 678** | **214 940 891** |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 164 150 000 | 164 150 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 724 210 | 1 117 960 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **165 874 210** | **165 267 960** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −4 962 971 | −3 499 330 |
| Årets resultat | | −1 386 151 | −857 391 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−6 349 122** | **−4 356 721** |
| **Summa eget kapital** | | **159 525 088** | **160 911 239** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 38 357 500 | 38 431 250 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **38 357 500** | **38 431 250** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 13 012 500 | 14 823 750 |
| Leverantörsskulder | | 99 897 | 95 377 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 712 693 | 679 275 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **13 825 090** | **15 598 402** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **211 707 678** | **214 940 891** |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2024/2024 | 2023/2023 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | −72 182 | 68 689 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 223 077 | 2 223 077 |
| Utdelningar | 4 484 | |
| | **2 155 378** | **2 291 765** |
| Erhållen ränta | 37 112 | 34 799 |
| Erlagd ränta | −1 310 452 | −929 393 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **882 038** | **1 397 171** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | −48 074 | 215 757 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | −7 174 | 19 977 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **826 790** | **1 632 906** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | −1 885 000 | −1 885 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **−1 885 000** | **−1 885 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | −1 058 210 | −252 094 |
| Likvida medel vid årets början | 2 516 041 | 2 768 136 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 457 832 | 2 516 041 |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

# 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluders, 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 jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

### 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 | Slutår |
|---|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 100 | 2118 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 4 023 696 | 3 691 440 |
| Hyror, garage | 395 775 | 465 150 |
| Övriga ersättningar | 28 395 | 24 772 |
| Fakturerade kostnader | 4 005 | 3 111 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | −6 | 2 |
| **Summa nettoomsättning** | **4 451 865** | **4 184 474** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 32 706 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 204 | 49 690 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **4 204** | **82 396** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | −13 750 | 0 |
| Reparationer | −22 362 | −27 249 |
| Försäkringspremier | −50 164 | −45 797 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | −17 045 | −5 865 |
| Obligatoriska besiktningar | −53 367 | −45 193 |
| Bevakningskostnader | −11 493 | −6 589 |
| Förbrukningsinventarier | −22 680 | −2 308 |
| Vatten | −147 644 | −137 481 |
| Fastighetsel | −84 222 | −113 852 |
| Uppvärmning | −645 959 | −518 525 |
| Sophantering och återvinning | −100 561 | −99 178 |
| Förvaltningsarvode drift | −309 807 | −217 432 |
| **Summa driftskostnader** | **−1 479 052** | **−1 219 470** |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −102 569 | −98 035 |
| Lokalkostnader | −547 801 | −519 885 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −27 625 | −22 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | −26 551 | −7 478 |
| Kreditupplysningar | 0 | −14 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −16 830 | −15 278 |
| Kontorsmateriel | −210 | 0 |
| Tidskrifter och facklitteratur | −636 | −636 |
| Bankkostnader | −2 861 | −2 846 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−725 082** | **−666 671** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −76 195 | −63 600 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | −4 572 | −8 550 |
| Sociala kostnader | −20 273 | −16 814 |
| **Summa personalkostnader** | **−101 040** | **−88 964** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −2 223 077 | −2 223 077 |
| **Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | **−2 223 077** | **−2 223 077** |

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Återbäring Länsförsäkringar | 4 484 | 0 |
| **Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar** | **4 484** | **0** |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 37 112 | 34 608 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 26 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 165 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **37 112** | **34 799** |

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −1 355 564 | −960 879 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−1 355 564** | **−960 879** |

## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 222 307 667 | 222 307 667 |
| Mark | 642 333 | 642 333 |
| | **222 950 000** | **222 950 000** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **222 950 000** | **222 950 000** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −10 559 614 | −8 336 538 |
| | **−10 559 614** | **−8 336 538** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -2 223 077 | -2 223 077 |
| | **2 223 077** | **-2 223 077** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−12 782 691** | **−10 559 615** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **210 167 309** | **212 390 386** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 209 524 976 | 211 748 053 |
| Mark | 642 333 | 642 333 |


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 | 2 |
| **Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar** | **2** | **2** |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 8 489 | 7 717 |
| Förutbetalda driftkostnader | 1 999 | 1 796 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 25 680 | 24 949 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 46 368 | 0 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **82 535** | **34 462** |

## Not 14 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 1 457 832 | 2 516 041 |
| **Summa kassa och bank** | **1 457 832** | **2 516 041** |

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 51 370 000 | 53 255 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -885 000 | -885 000 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -12 127 500 | -13 938 750 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **38 357 500** | **38 431 250** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | 0,69% | 2025-01-30 | 14 086 250 | –12 938 750 | 1 147 500 | 0 |
| STADSHYPOTEK | 0,69% | 2025-04-30 | 12 717 500 | 0 | 295 000 | 12 422 500 |
| NORDEA | 2,62% | 2026-10-21 | 0 | 12 938 750 | 0 | 12 938 750 |
| STADSHYPOTEK | 2,60% | 2026-04-30 | 13 365 000 | 0 | 295 000 | 13 070 000 |
| STADSHYPOTEK | 3,94% | 2027-04-30 | 13 086 250 | 0 | 147 500 | 12 938 750 |
| **Summa** | | | **53 255 000** | **0** | **1 885 000** | **51 370 000** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 885 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 38 357 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 12 127 500 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.


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 135 384 | 90 272 |
| Upplupna driftskostnader | 82 000 | 4 849 |
| Upplupna elkostnader | 7 095 | 10 846 |
| Upplupna värmekostnader | 77 308 | 79 310 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 51 980 | 2 398 |
| Upplupna revisionsarvoden | 25 000 | 21 750 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 819 | 130 049 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 330 107 | 339 802 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **712 693** | **679 275** |

## Not 17 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 59 000 000 | 59 000 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

Riksbyggen
Rum för hela livet

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Anders Vestgård

Eva Wernersson

Christina Pettersson

Pär Rosenqvist

Kjell Emilas

Maria Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor


Transaktion 09222115557542795394 Signerat AV, EW, CP, PR, KE, MM, DÖ

# Verifikat

Transaktion 09222115557542795394

## Dokument

**303896 ÅRV 2024**
Huvuddokument
20 sidor
*Startades 2025-03-28 09:57:46 CET (+0100) av Philip Ingemar Johansson (PIJ)*
*Färdigställt 2025-04-09 09:26:08 CEST (+0200)*

## Initierare

**Philip Ingemar Johansson (PIJ)**
Riksbyggen
*philipingemar.johansson@riksbyggen.se*

## Signerare

**Anders Vestgård (AV)**
*vestgard.anders@telia.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Mikael Vestgård"*
*Signerade 2025-04-09 05:17:33 CEST (+0200)*

**Eva Wernersson (EW)**
*ewa@wernerson.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA EKLUND WERNERSSON"*
*Signerade 2025-03-29 07:48:16 CET (+0100)*

**Christina Pettersson (CP)**
*christinakallgrenpettersson@gmail.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christina K. Pettersson"*
*Signerade 2025-03-28 12:28:43 CET (+0100)*

**Pär Rosenqvist (PR)**
*par.rosenqvist@siemens-energy.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR ROSENQVIST"*
*Signerade 2025-04-03 09:52:56 CEST (+0200)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557542795394

**Kjell Emilas (KE)**
*kjellemilas@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL EMILAS"*
*Signerade 2025-04-03 09:12:38 CEST (+0200)*

**Maria Magnusson (MM)**
*m.magnusson03@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Helena Magnusson"*
*Signerade 2025-04-03 11:05:27 CEST (+0200)*

**Daniel Önell (DÖ)**
*daniel.onell@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenneth Önell"*
*Signerade 2025-04-09 09:26:08 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

