

# Årsredovisning

Riksbyggens  
Bostadsrättsförening  
Kristianstadshus nr 1  
Org. nr: 738200-4146

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens  
Bostadsrättsförening  
Kristianstadshus nr 1 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 Kristianstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 615 096 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-10-31. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-15.

Årets resultat är bättre än föregående år och uppgår till 458 tkr. Detta beror främst på minskade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån som fått en ny räntesats.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 98% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 381 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 839 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mullvaden 5 i Kristianstads Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 63 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Skogsvägen 1 och 3 samt Lasarettboulevarden 19 i Kristianstad.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	27
2 rum och kök	18
3 rum och kök	18
<b>Totalt</b>	<b>63</b>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal p-platser	35
<b>Totalt</b>	<b>43</b>

Total tomtarea	5 571 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 177 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	36 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	35 074 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 074 000 kr

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 Riksbyggens 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

Levernatör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
El	Boo Energi, C4 elnät
Tv/bredband/telefoni	Telia

### 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 52 tkr och planerat underhåll för 84 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 uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 233 tkr per år för de närmaste 50 åren. Detta blir ett sparande på 149 tkr till underhållsfonden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	År
Underhållsspolning	2018
Renovering av badrum	2020
Renovering av badrum	2021
Byte torktumlare	2021
Bottenavlopp	2022
Byte av armaturer	2022

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	12 873
Installationer	57 338
Övrigt	14 051

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>
Liselott Ögren	Ordförande	2025
Emma Kristoffersson	Sekreterare	2024
Stefan Borg	Vice ordförande	2025
Joel Fransson	Ledamot	2025
Niclas Berg	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jörgen Persson	Suppleant	2025
Tim Forsman	Suppleant	2024
Danny Wiik	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

##### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Styrelsen	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till att redovisa enligt K3 regelverket.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för 2024 har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6% från och med 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 1 003 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.

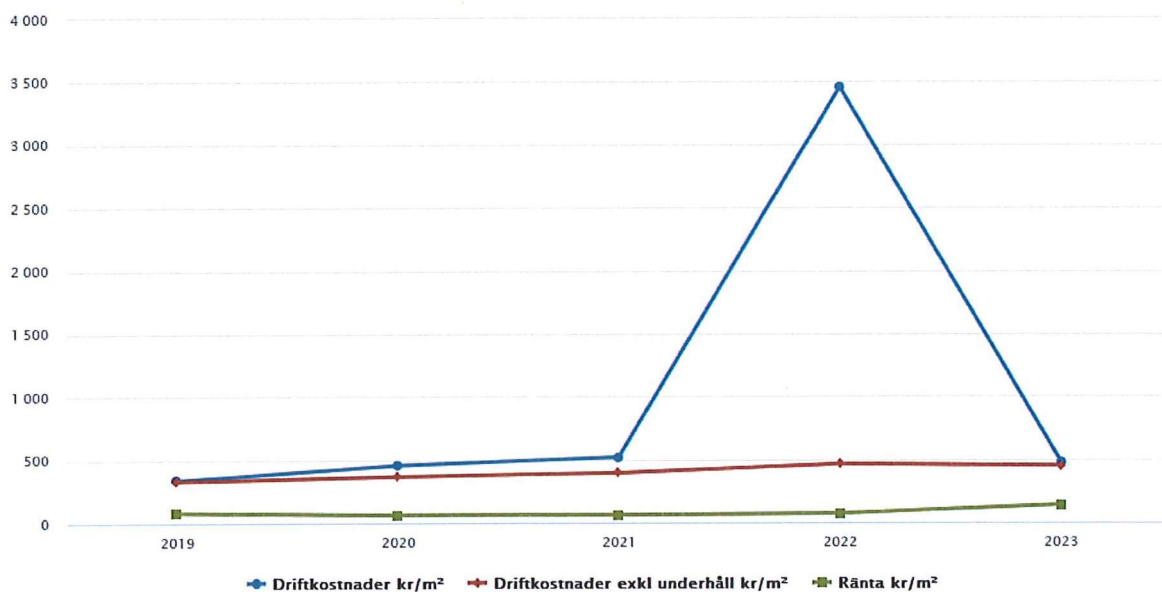
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostäder placerade.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 246	3 008	2 940	2 908	2 871
Årets resultat	458 496	-8 951 298	80 151	229 430	613 072
Balansomslutning i tkr	20 509	20 425	13 615	13 726	13 826
Soliditet %	23	21	23	23	21
Likviditet %	13	13	139	86	377
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 003	937	915	905	892
Driftkostnader kr/kvm	476	3 453	519	456	337
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	450	464	394	366	329
Energikostnad kr/kvm	218	227	219	175	186
Underhållsfond kr/kvm	47	0	1 154	984	870
Reservering till underhållsfond kr/kvm	73	407	295	205	173
Sparande kr/kvm	316	302	277	289	327
Ränta kr/kvm	140	72	62	62	79
Skuldsättning kr/kvm	4 701	4 825	3 035	3 141	3 247
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 701	4 825	3 035	3 141	3 247
Räntekänslighet %	4,7	5,1	3,3	3,5	3,6





## 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 250	10 016 500	0	3 128 037	-8 951 298
Disposition enl. årsstämmobeslut				-8 951 298	8 951 298
Reservering underhållsfond			233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-84 262	84 262	
Årets resultat					458 496
<b>Vid årets slut</b>	<b>53 250</b>	<b>10 016 500</b>	<b>148 738</b>	<b>-5 971 999</b>	<b>458 496</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 823 261
Årets resultat	458 496
Årets fondreservering enligt stadgarna	-233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 262
<b>Summa</b>	<b>-5 513 503</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 513 503**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 246 162	3 008 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 876	23 873
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 295 038</b>	<b>3 032 080</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 513 022	-10 972 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 496	-314 229
Personalkostnader	Not 6	-65 154	-60 903
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-380 618	-411 016
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-80 163	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 382 453</b>	<b>-11 758 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>912 585</b>	<b>-8 726 367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	1 890	9 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	2 834	9 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-458 814	-243 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-454 090</b>	<b>-224 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>458 496</b>	<b>-8 951 298</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>458 496</b>	<b>-8 951 298</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	18 763 722	18 761 208
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	302 344	362 289
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 066 066</b>	<b>19 123 497</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	94 500	94 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 500</b>	<b>94 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 160 566</b>	<b>19 217 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 912	-100
Övriga fordringar	Not 16	34 492	34 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	54 418	202 101
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 822</b>	<b>236 619</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	1 256 203	970 791
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 256 203</b>	<b>970 791</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 349 025</b>	<b>1 207 410</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 509 591</b>	<b>20 425 407</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	53 250	53 250	
Uppskrivningsfond	10 016 500	10 016 500	
Fond för yttre underhåll	148 738	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 218 488</b>	<b>10 069 750</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 971 999	3 128 037	
Årets resultat	458 496	-8 951 298	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 513 503</b>	<b>-5 823 261</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 704 985</b>	<b>4 246 489</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 370 625	7 032 334
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 370 625</b>	<b>7 032 334</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 565 709	8 297 641
Leverantörsskulder	Not 20	265 650	245 650
Skatteskulder	Not 21	7 567	5 861
Övriga skulder	Not 22	138 873	143 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	456 183	454 309
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 433 981</b>	<b>9 146 584</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 509 591</b>	<b>20 425 407</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	459 813	-8 951 298
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	379 300	411 016
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	80 163	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>919 277</b>	<b>-8 540 281</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	143 797	1 700
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	19 329	56 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 082 403</b>	<b>-8 482 425</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-393 641	5 688 359
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-393 641</b>	<b>5 688 359</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>688 762</b>	<b>-2 794 066</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>970 791</b>	<b>4 096 152</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 256 203</b>	<b>970 791</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Effekten av redovisningsprincipbyte är oväsentlig, varför ingen omräkning av tidigare år har genomförts.

### 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
Byggnad Balkonger	Linjär	28
Byggnad Dörrar	Linjär	20-47
Byggnad Elinstallationer	Linjär	34
Byggnad Entrepertier	Linjär	33
Byggnad Fasad	Linjär	38
Byggnad Fönster	Linjär	38
Byggnadsinventarier	Linjär	14
Byggnad Stomme	Linjär	104
Byggnad Tak	Linjär	38
Byggnad Tvättstugeutrustning	Linjär	16-15
Byggnad Vatten och Avlopp	Linjär	47
Byggnad Ventilation	Linjär	6
Byggnad Värmesystem	Linjär	15-41
Installationer	Linjär	5-10
Inventarier & Verktyg	Linjär	5-10
Markanläggning	Linjär	10

Den årliga genomsnittliga avskrivningen för byggnaden uppgår till 1,62%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 185 316	2 976 912
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-11 731
Hyror, lokaler	21 552	19 488
Hyror, p-platser	57 750	42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 456	-18 456
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-6
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 246 162</b>	<b>3 008 207</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	19 680	23 879
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Erhållna statliga bidrag	28 656	0
Övriga rörelseintäkter	540	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>48 876</b>	<b>23 873</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-84 262	-9 498 976
Reparationer	-51 655	-52 380
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 847	-96 437
Försäkringspremier	-37 406	-33 398
Kabel- och digital-TV	-44 604	-44 604
Återbäring från Riksbyggen	6 800	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 805	-15 621
Serviceavtal	-2 594	0
Bevakningskostnader	-9 050	-9 992
Snö- och halkbekämpning	-10 490	-31 720
Förbrukningsinventarier	-4 239	-17 917
Vatten	-156 770	-166 367
Fastighetsel	-81 295	-123 350
Uppvärmning	-453 547	-432 290
Sophantering och återvinning	-100 783	-94 983
Förvaltningsarvode drift	-368 474	-361 862
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 513 022</b>	<b>-10 972 298</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-267 983	-255 603
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-34 273	-3 499
Kreditupplysningar	-2 596	-827
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 825	-23 874
Kontorsmateriel	-5 765	-5 949
Telefon och porto	-9 485	-7 298
Medlems- och föreningsavgifter	-2 646	-2 646
Bankkostnader	-2 674	-2 235
Övriga externa kostnader	0	-2 300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-343 496</b>	<b>-314 229</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-40 500	-34 000
Sammanträdesarvoden	-12 000	-13 600
Sociala kostnader	-12 654	-13 303
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-65 154</b>	<b>-60 903</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-320 673	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-383 893
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 822	-1 063
Avskrivning Installationer	-46 123	-26 060
<b>Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-380 618</b>	<b>-411 016</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (Utrangering)	-80 163	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-80 163</b>	<b>0</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 890	9 072
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 890</b>	<b>9 072</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	947	7 565
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 035	1 439
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	178	30
Övriga ränteintäkter	675	36
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 834</b>	<b>9 070</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-443 685	-228 850
Övriga finansiella kostnader	-15 129	-14 223
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-458 814</b>	<b>-243 073</b>

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 214 030	1 136 843
Mark	183 500	183 500
Tillkommande utgifter	0	18 077 187
Markanläggning	136 243	136 243
	<b>19 533 773</b>	<b>19 533 773</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Byggnader	-175 386	0
<b>Årets anskaffning</b>		
Byggnader	403 350	0
<b>Summa utrangeringar + årets anskaffning</b>	<b>227 964</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>19 761 737</b>	<b>19 533 773</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 652 822	-1 136 843
Tillkommande utgifter	0	-9 132 086
Markanläggningar	-136 243	-136 243
	<b>-10 789 065</b>	<b>-10 405 172</b>
<b>Omklassificeringar i samband med övergång till K3</b>		
Byggnader	9 515 979	0
Tillkommande utgifter	-9 515 979	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-320 673	-383 893
<b>Utrangeringar</b>		
Byggnader	95 223	0
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-225 450</b>	<b>-383 893</b>
	<b>-11 014 515</b>	<b>-10 789 065</b>
<b>Ingående uppskrivning mark</b>	10 016 500	0
Årets uppskrivning	0	10 016 500
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 763 722</b>	<b>18 761 208</b>
<b>Varav</b>		
Mark	10 200 000	183 500
Tillkommande utgifter	8 561 208	8 945 101
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	74 000	74 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>35 074 000</b>	<b>35 074 000</b>
varav byggnader	24 874 000	24 874 000
varav mark	10 200 000	10 200 000

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	242 802	205 724
Installationer	492 475	224 975
	<b>735 277</b>	<b>430 699</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Installationer	0	-26 718
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-26 718</b>

**Årets anskaffning**

Installationer	0	267 500
Inventarier och verktyg	0	63 796
	<b>735 277</b>	<b>331 296</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>735 277</b>	<b>735 277</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-180 069	-205 724
Installationer	-192 919	-166 859
	<b>-372 988</b>	<b>-372 583</b>

**Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar**

Utrangering installationer - gjord avskrivning	0	26 718
		<b>26 718</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-13 822	-1 063
Installationer	-46 123	-26 060
	<b>-59 945</b>	<b>-27 123</b>

**Ackumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-193 892	-192 919
Installationer	-239 041	-180 069
	<b>-432 933</b>	<b>-372 988</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**Varav**

Inventarier och verktyg	48 910	299 556
Installationer	253 434	62 733

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (RB andelar, 189st)	94 500	94 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>94 500</b>	<b>94 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 912	-100
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 912</b>	<b>-100</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 492	34 618
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>34 492</b>	<b>34 618</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 888	37 406
Förutbetalda driftkostnader	474	455
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	148 870
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 434	7 434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 623	7 937
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>54 418</b>	<b>202 101</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	402 474	1 439
Transaktionskonto	851 729	967 352
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 256 203</b>	<b>970 791</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 936 334	15 329 975
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 565 709	-8 297 641
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 370 625</b>	<b>7 032 334</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,99%	2024-03-28	3 241 875,00	0,00	40 625,00	3 201 250,00
SWEDBANK	4,93%	2024-03-28	1 982 750,00	0,00	32 000,00	1 950 750,00
SWEDBANK	4,84%	2024-04-28	2 784 000,00	0,00	32 000,00	2 752 000,00
SWEDBANK	1,29%	2024-08-27	1 555 725,00	0,00	91 516,00	1 464 209,00
SWEDBANK	0,94%	2026-08-25	1 453 125,00	0,00	62 500,00	1 390 625,00
SWEDBANK	1,33%	2026-10-23	2 135 000,00	0,00	70 000,00	2 065 000,00
SWEDBANK	1,48%	2030-09-25	2 177 500,00	0,00	65 000,00	2 112 500,00
<b>Summa</b>			<b>15 329 975,00</b>	<b>0,00</b>	<b>393 641,00</b>	<b>14 936 334,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 9 565 709 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. I den kortfristiga skulden ingår även lån som villkorsändras inom 1 år. Föreningen har 4 lån som villkorsändras under 2024. Av den långfristiga skulden förfaller 12 823 834 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ett av lånen villkorsändras efter denna period vilket uppgår till 2 112 500kr.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	95 506	245 650
Ej reskontraförda leverantörsskulder	170 144	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>265 650</b>	<b>245 650</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 567	5 861
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 567</b>	<b>5 861</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	138 873	143 123
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>138 873</b>	<b>143 123</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	38 279	50 964
Upplupna driftskostnader	16 616	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	69 279	0
Upplupna elkostnader	5 464	18 344
Upplupna värmekostnader	64 218	63 946
Upplupna kostnader för renhållning	8 067	8 067
Upplupna styrelsearvoden	5 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 854	59 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	234 531	253 854
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>456 183</b>	<b>454 309</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	15 517 000	15 517 000

## Styrelsens underskrifter

Kristianstad 240327

Ort och datum



Liselott Ögren



Emma Kristoffersson



Stefan Borg

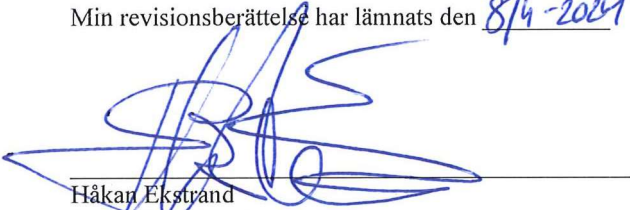


Joel Fransson



Niclas Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4-2024



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB







## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kristianstadhus Nr 1  
Org.nr 738200-4146

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kristianstadhus Nr 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



## FAKTOR

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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kristianstadhus Nr 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.





## FAKTOR

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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 8 april 2024



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor