

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Anden
Org nr: 738800-1120





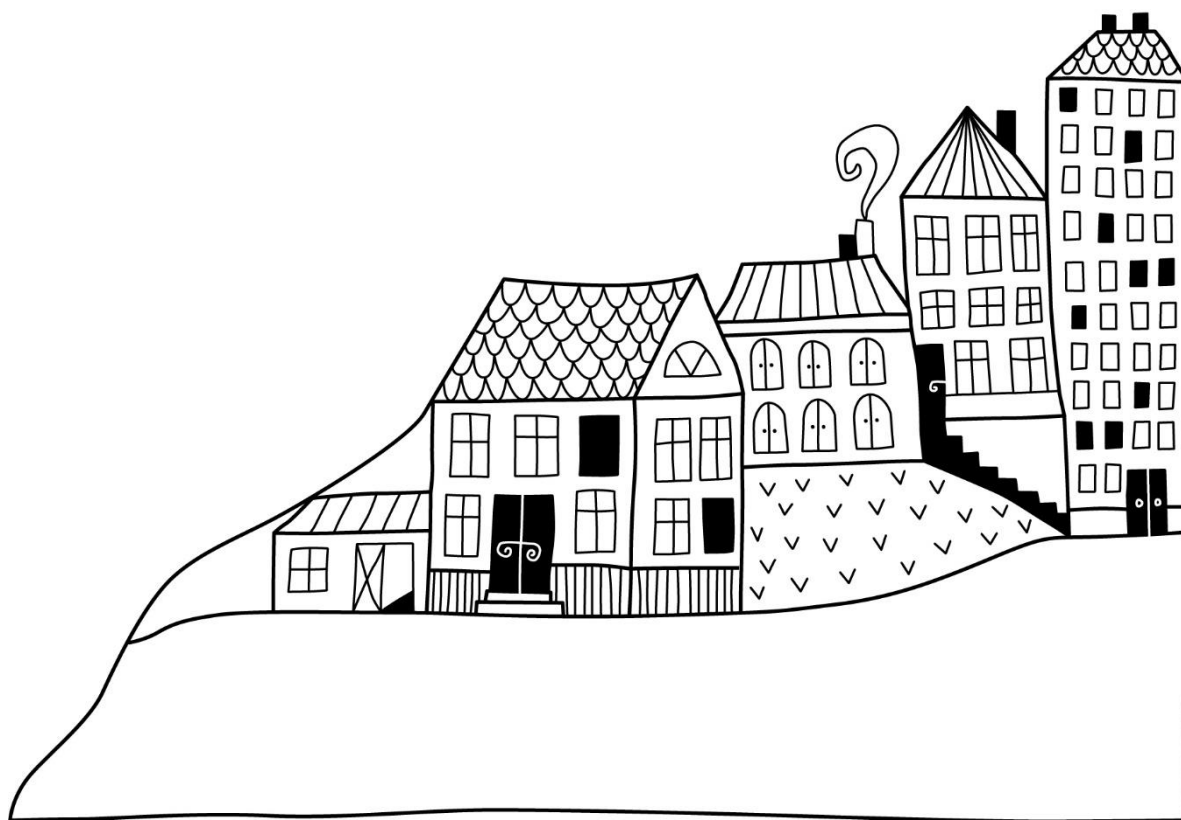
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Anden får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-02-07. Nuvarande stadgar registrerades 2006-10-02. Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av att föreningen haft lägre underhållskostnader under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 70% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 144 % till 108%.

I resultatet ingår avskrivningar med 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -293 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Anden i Simrishamns kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Jonebergsvägen 3 och Fredsdalsgatan 2 i Simrishamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
		Användning	
1 rum och kök	13	Lokaler	10
2 rum och kök	18	Garage	30
3 rum och kök	22		
4 rum och kök	4		

Total tomtarea 5 062 m²

Total bostadsarea 3 494 m²

Lokaler hyresrätt 384 m²



Årets taxeringsvärde	43 154 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 154 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 8,97 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 263 tkr och planerat underhåll för 659 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.

Styrelsens bedömning av underhållsbehov utifrån underhållsplan från Riksbyggen och avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 263 tkr (326 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Husropp utvändigt	2017	Målning och fönster
Husropp utvändigt	2018	Tak
Markytor utvändigt	2018	Asfaltering
Garage och p-platser	2018	Garagetak
Tvättstuga	2019	Klinkergolv
Elinstallation	2019	
Tak	2019	
Markytor	2019	Uteplats
Underhållsspolning och relining	2020	
Markytor	2020	
Relining	2021	
Garage, målning tak	2021	
Säkerhetsdörrar, takbesiktning	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, takbehandling	51 920
Trapphusmålning	606 629

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Hjelmtvedt	Ordförande	2025
Joel Nilsson	Vice ordförande	2026
Viktor Persson	Ledamot	2025
Bengt Lundgren	Ledamot	2026
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Hellborg	Suppleant	2025
Johan Vidal	Suppleant	2025
Maria Rudolfsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB, utsett revisionsbolag	Auktoriserad revisor	2025
Bengt Linder	Förtroendevald revisor	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 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 %, 75 kr/garagae/mån för medlemmar och 100 kr/garage/mån för icke medlemmar från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 864 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning**	3 647	3 251	2 994	2 929	2 914
Rörelsens intäkter	3 645	3 276	2 995	2 930	2 915
Resultat efter finansiella poster*	-403	-934	338	-543	358
Årets resultat	-403	-934	338	-543	358
Resultat exkl avskrivningar	-293	-809	462	-418	482
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 556	-1 932	-656	-1 193	-293
Balansomslutning	11 588	12 891	11 700	11 514	13 658
Årets kassaflöde	-1 341	1 328	145	-2 025	266
Soliditet %*	27	28	39	36	35
Likviditet %	25	70	130	38	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	87	87	87
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,8	0,9	1,6	1,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	812	743	732	728
Driftkostnader kr/kvm	675	758	382	673	427
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	506	401	382	390	393
Energikostnad kr/kvm*	248	209	213	218	197
Underhållsfond kr/kvm	377	221	288	0	166
Reservering till underhållsfond kr/kvm	326	290	288	200	200
Sparande kr/kvm*	94	148	119	176	158
Ränta kr/kvm	53	36	21	27	32
Skuldsättning kr/kvm*	1 906	1 972	1 636	1 685	2 099
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 115	2 189	1 815	1 871	2 330
Räntekänslighet %*	2,3	2,7	2,4	2,6	3,2

* 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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst av högre driftkostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtagande har säkerställts genom höjda avgifter, möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll och att man har en långsiktig planering.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 365	158 920	8 783 390	856 551	-5 391 891	-933 831
Disposition enl. årsstämmobeslut					-933 831	933 831
Reservering underhållsfond				1 263 000	-1 263 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-658 549	658 549	
Årets resultat						-402 809
Vid årets slut	97 365	158 920	8 783 390	1 461 002	-6 930 173	-402 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 325 721
Årets resultat	-402 809
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 263 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	658 549
Summa	-7 332 981

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 332 981**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 646 631	3 251 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	–1 812	24 933
Summa rörelseintäkter		3 644 819	3 276 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–2 619 216	–2 940 636
Övriga externa kostnader	Not 5	–1 056 801	–944 841
Personalkostnader	Not 6	–73 265	–72 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–109 553	–124 749
Summa rörelsekostnader		–3 858 835	–4 082 538
Rörelseresultat		–214 016	–806 508
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	550
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 449	13 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–204 242	–141 308
Summa finansiella poster		–188 793	–127 323
Resultat efter finansiella poster		–402 809	–933 831
Årets resultat		–402 809	–933 831



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 868 514	9 941 364
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	226 866	263 568
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	105 225	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 200 604	10 204 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		10 228 104	10 232 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-60	0
Övriga fordringar		46 630	48 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	389 496	344 516
Summa kortfristiga fordringar		436 066	393 365
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	923 929	2 265 312
Summa kassa och bank		923 929	2 265 312
Summa omsättningstillgångar		1 359 995	2 658 678
Summa tillgångar		11 588 100	12 891 110



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	16 330	16 330
Medlemsinsatser	256 285	256 285
Uppskrivningsfond	8 783 390	8 783 390
Fond för yttre underhåll	1 461 002	856 551
Summa bundet eget kapital	10 517 007	9 912 556
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 930 173	-5 391 891
Årets resultat	-402 809	-933 831
Summa fritt eget kapital	-7 332 981	-6 325 721
Summa eget kapital	3 184 026	3 586 835
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 528 000
Summa långfristiga skulder	3 022 000	5 528 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 120 889
Leverantörsskulder	200 420	817 025
Skatteskulder	10 698	17 111
Övriga skulder	Not 18	297 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	524 209
Summa kortfristiga skulder	5 382 074	3 776 275
Summa eget kapital och skulder	11 588 100	12 891 110

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-214 016	-806 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	109 553	124 749
	-104 464	-681 759
Erhållen ränta	15 449	13 985
Erlagd ränta	-211 821	-131 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-300 835	-799 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-42 701	12 404
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-634 552	808 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-978 088	21 780
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-105 225	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 225	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-223 656	-193 656
Upptagna lån	-34 414	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 070	1 306 344
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 341 383	1 328 124
Likvida medel vid årets början	2 265 312	937 188
Likvida medel vid årets slut	923 929	2 265 312

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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	80
Maskiner	Linjär	10
Installationer	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	40
Standardförbättring Skorsten	Linjär	40
Standardförbättring Tvättstuga	Linjär	20

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	3 019 632	2 695 382
Hyror, bostäder	20 110	19 932
Hyror, lokaler	327 132	279 375
Hyror, garage	131 250	132 440
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-1 969	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 904	-14 904
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 263	-12 073
Rabatter	-2 042	0
Elavgifter	3 720	2 633
Kabel-tv-avgifter	161 366	140 808
Övriga ersättningar	10 605	7 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-6
Summa nettoomsättning	3 646 631	3 251 097

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	23 853
Övriga rörelseintäkter	-1 812	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	-1 812	24 933

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-658 549	-1 384 449
Reparationer	-263 470	-227 778
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 450	-110 113
Försäkringspremier	-68 985	-57 612
Kabel- och digital-TV	-167 370	-157 125
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-136 585	-73 425
Serviceavtal	-1 125	-1 175
Sotning	-255	0
Obligatoriska besiktningar	-69 461	0
Snö- och halkbekämpning	-52 353	-14 941
Statuskontroll	-9 223	-7 009
Förbrukningsinventarier	-36 985	-15 006
Vatten	-177 817	-150 048
Fastighetsel	-105 020	-85 219
Uppvärmning	-679 157	-573 933
Sophantering och återvinning	-75 567	-80 735
Förvaltningsarvode drift	-5 843	-10 569
Summa driftskostnader	-2 619 216	-2 940 636



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-958 669	-898 744
Arvode, yrkesrevisorer	-15 525	-12 450
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-51 181	-19 471
Kreditupplysningar	-6 980	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 168	-6 300
	-1	
Representation	675	-1 005
Medlems- och föreningsavgifter	-2 394	-2 394
Bankkostnader	-3 447	-2 741
Övriga externa kostnader	-5 700	-1 566
Summa övriga externa kostnader	-1 056 801	-944 841

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-49 500	-25 000
Sammanträdesarvoden	-7 500	-33 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 100	-1 200
Övriga personalkostnader	0	-3 750
Sociala kostnader	-11 165	-8 862
Summa personalkostnader	-73 265	-72 312

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-25 710	-25 710
Avskrivningar tillkommande utgifter	-47 140	-47 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1	-15 197
Avskrivning Installationer	-36 701	-36 701
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-109 553	-124 749

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	550
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	550

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	508
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	14 522	11 685
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	365
Övriga ränteintäkter	908	877
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 449	13 435

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-203 734	-141 258
Övriga räntekostnader	-508	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-204 242	-141 308



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 747 690	2 747 690
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	3 642 110	3 642 110
Markanläggning	226 582	226 582
	15 456 382	15 456 382
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 456 382	15 456 382

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 490 590	-2 464 880
Tillkommande utgifter	-2 797 846	-2 750 706
Markanläggningar	-226 582	-226 582
	-5 515 018	-5 442 168
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-25 710	-25 710
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-47 140	-47 140
	-72 850	-72 850
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 587 868	-5 515 018

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	9 868 514	9 941 364
Byggnader	231 390	257 100
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	797 124	844 264

Taxeringsvärden

Bostäder	41 200 000	41 200 000
Lokaler	1 954 000	1 954 000
Totalt taxeringsvärde	43 154 000	43 154 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 054 000</i>	<i>30 054 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 100 000</i>	<i>13 100 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	151 974	151 974
Installationer	523 874	523 874
	675 848	675 848
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	675 848	675 848
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-151 973	-136 775
Installationer	-260 307	-223 605
	-412 280	-360 380
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1	-15 197
Installationer	-36 701	-36 701
	-36 702	-51 899
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-151 974	-151 972
Installationer	297 008	-260 307
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	145 034	-412 279
Restvärde enligt plan vid årets slut	226 868	263 569
Varav		
Inventarier och verktyg	0	2
Installationer	226 866	263 567

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny_ och ombyggnation samt förskott (installation av IMD el)	105 255	0
Vid årets slut	105 255	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	27 500	27 500
Summa andra långfristiga fordringar	27 500	27 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 258	68 985
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 022	233 689
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 266	41 843
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 950	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	389 496	344 516

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	471 422	456 900
Transaktionskonto	452 507	1 808 412
Summa kassa och bank	923 929	2 265 312

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 390 819	7 648 889
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-243 656	-193 656
Lån som villkorsändras inom 12 månader	-4 125 163	-1 877 233
Långfristig skuld vid årets slut	3 022 000	5 578 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,25%	2024-09-25	1 584 889,00	-1 541 647,00	43 242,00	0,00
SWEDBANK		2024-09-25	430 000,00	-390 000,00	40 000,00	0,00
SWEDBANK	3,02%	2025-09-25	0,00	1 897 233,00	34 414,00	1 862 819,00
SWEDBANK	1,16%	2025-10-24	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
SWEDBANK	4,65%	2026-10-23	1 500 000,00	0,00	50 000,00	1 450 000,00
SWEDBANK	4,25%	2026-11-25	1 734 000,00	0,00	56 000,00	1 678 000,00
Summa			7 648 889,00	-34 414,00	223 656,00	7 390 819,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 656 kr varför denna delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 140 414 kr årligen.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	240 238	264 730
Skuld för moms	53 441	32 371
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Summa övriga skulder	293 679	297 041

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 175	12 000
Upplupna räntekostnader	18 058	25 637
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 548	26 900
Upplupna elkostnader	9 693	9 015
Upplupna värmekostnader	86 712	79 660
Upplupna revisionsarvoden	13 712	11 500
Upplupna styrelsearvoden	92 500	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 591	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 469	275 747
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	508 458	524 209

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 486 700	8 486 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Martin Hjelmtvedt

Bengt Lundgren

Joel Nilsson

Viktor Persson

Mattias Kennryd

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Simrishamn 2025-

Bengt Linder
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557543634136

Dokument

Ny Årsredovisning Brf Anden 2024

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-04-07 16:27:14 CEST (+0200) av Maria
Rudolfsson (MR)

Färdigställt 2025-04-23 11:21:08 CEST (+0200)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)

Riksbyggen

maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Martin Hjelmtvedt (MH)

martin.hjelmtvedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ragnar Martin Hjelmtvedt"
Signerade 2025-04-07 17:33:32 CEST (+0200)

Bengt Lundgren (BL1)

brl@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Lundgren"
Signerade 2025-04-07 17:29:59 CEST (+0200)

Joel Nilsson (JN)

joel-nilsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joel
Nilsson"
Signerade 2025-04-23 09:52:05 CEST (+0200)

Viktor Persson (VP)

viiktorpersson2@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR PERSSON"
Signerade 2025-04-11 12:06:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543634136

Mattias Kennryd (MK)
mattias.kennryd@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS RONGBERGER KENNRID"
Signerade 2025-04-08 15:51:04 CEST (+0200)

Bengt Linder (BL2)
bengtlinde44@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Linder"
Signerade 2025-04-07 19:01:24 CEST (+0200)

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-04-23 11:21:08 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Anden

Org.nr 738800-1120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Anden 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



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 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 Bostadsrättsföreningen Anden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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>

2025-04-23 09:20:17 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - fe82017b-1153-48c6-9f86-f2bfed8d39e3

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen

Bostadsrättsförening Anden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anden 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

