

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Spjutet i Kävlinge
Org nr: 716438-4013



Innehållsförteckning

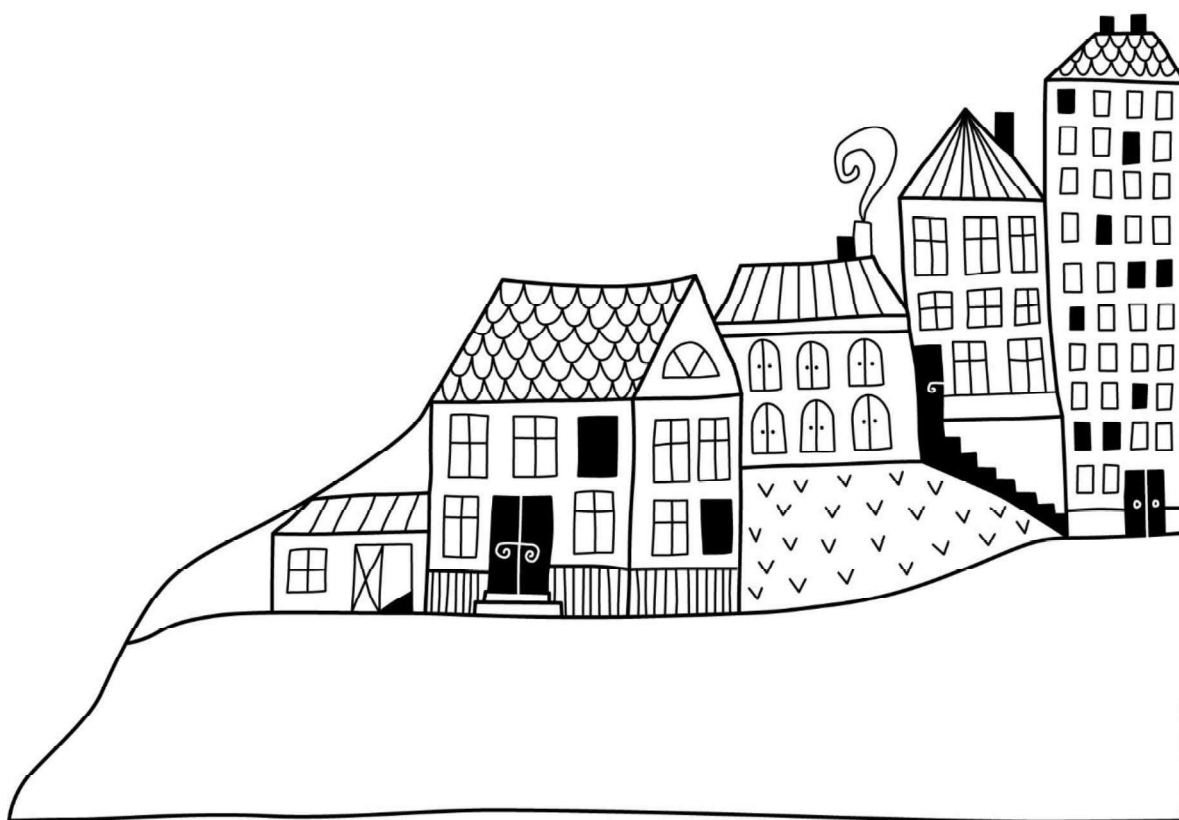
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Spjutet i Kävlinge
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-12-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-15.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år och beror till största delen på ökade intäkter, där bland annat övriga rörelseintäkter har ökat med ca. 404 tkr i försäkringsersättning under verksamhetsåret.

Kostnader för reparationer har ökat med 1 758 tkr och underhållskostnader minskat med 2 593 tkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har även ökat med 22 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 530 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -755 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Spjutet 1 i Kävlinge Kommun. På fastigheterna finns 13 byggnader med 34 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Träningsvägen 2-26 i Kävlinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	18
4 rum och kök	12
8 rum eller fler och kök	1



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal carport	38
Antal p-platser	6

Total tomtarea 10 444 m²

Bostäder bostadsrätt 3 951 m²

LSS boende 715 m²

Total bostadsarea 4 666 m²

Årets taxeringsvärde 50 884 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 884 000 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 Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 545 tkr och planerat underhåll för 217 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 348 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 289 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 348 tkr (289 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utvändig målning	2012	Panel, vindskivor, förrådsfönster
Lekytor	2013	Byte av sand och lekredskap
Gruppboende	2014	Kanalrensning
Föreningslokalen	2014	Fläktbyte
Stuprör	2015	Spolning och nya lövsilar
Utebelysning	2016	Stolpar
Ventilationsaggregat	2017	Byte i alla lägenheter
Områdesskyltning	2017-2018	Ny skyltning
Kanalrensning	2020-2021	
Fiber	2020	
Påbörjat byte gaspannor	2023	
Fortsättning byte gaspannor	2024	
Ventilation	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kontroll & säkring stötfogar & ventilgaller	216 866



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Hansson	Ordförande	2025
Claus Von Freytag-Loringhoven	Sekreterare	2025
Lennart Höst	Vice ordförande	2026
Dan Hansson	Ledamot	2026
Amina Zukovic (Avgått under året och ersatts med Emma Johansson)	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Doxrot	Suppleant	2025
Maria Wetterling	Suppleant	2025
Martin Ekstrand	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Revisionsbyrå	2025
Lowa Hansson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elias Wendt (sammankallande)	2025
Irene Åkesson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fått in ca. 404 tkr i försäkringsersättning vilket har ökat rörelseintäkterna. Föreningen har även beslutat att övergå från K2 regelverket till K3 regelverket under verksamhetsåret 2025-2026.

I övrigt har inga väsentliga händelser 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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 628 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.

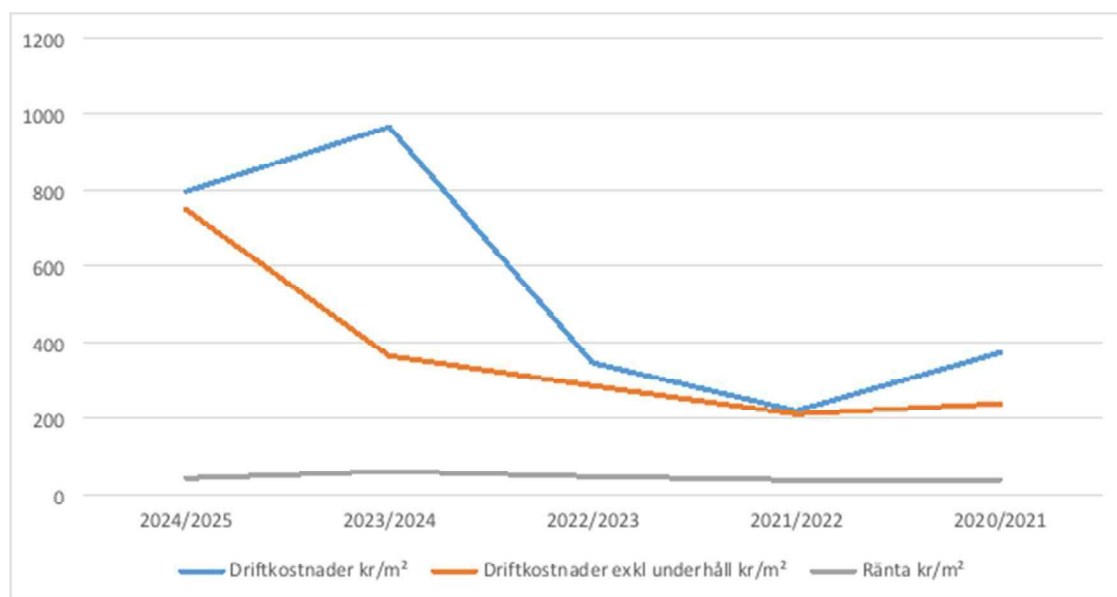
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 223	3 084	2 939	2 937	2 940
Resultat efter finansiella poster*	-1 182	-2 589	343	932	315
Årets resultat	-1 182	-2 589	343	932	315
Resultat exkl avskrivningar	-653	-2 060	873	1 462	799
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 000	-3 230	-254	457	-206
Soliditet %*	34	41	47	43	41
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	31	10	78	71	428
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	176	149	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	816	778	742	742	742
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	746	361	284	209	238
Energikostnad kr/kvm*	49	43	46	42	39
Underhållsfond kr/kvm	1 610	1 368	1 719	1 537	1 334
Reservering till underhållsfond kr/kvm	289	251	242	215	215
Sparande kr/kvm*	-93	161	246	325	302
Ränta kr/kvm	42	58	43	35	35
Skuldsättning kr/kvm*	3 318	2 723	2 787	3 173	3 237
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 918	3 216	3 292	3 747	3 823
Räntekänslighet %*	4,8	4,1	4,4	5,0	5,2

* obligatoriska nyckeltal



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:

Resultat 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade reparationskostnader samt ökade kostnader för snö-och halkbekämpning. Dessa kostnader varierar mellan åren och är en normal fluktuation.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2025-2026 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande för framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 602 001	6 382 703	4 047 272	-2 589 433
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 589 433	2 589 433
Reservering underhållsfond		1 347 575	-1 347 575	
Ianspråktagande av underhållsfond		-216 866	216 866	
Årets resultat				-1 284 654
Vid årets slut	1 602 001	7 513 412	327 130	-1 284 654

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 457 839
Årets resultat	-1 284 654
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 347 575
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 866
Summa	-957 524

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-957 524**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 222 720	3 083 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	405 123	240
Summa rörelseintäkter		3 627 843	3 083 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 699 753	-4 493 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 438	-331 097
Personalkostnader	Not 6	-93 418	-92 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-529 898	-529 898
Summa rörelsekostnader		-4 635 508	-5 446 920
Rörelseresultat		-1 007 664	-2 363 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 960	52 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-299 949	-278 338
Summa finansiella poster		-276 989	-226 303
Resultat efter finansiella poster		-1 284 654	-2 589 433
Årets resultat		-1 284 654	-2 589 433



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 938 887	20 402 940
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	678 482	744 327
Summa materiella anläggningstillgångar		20 617 369	21 147 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	547 500	547 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		547 500	547 500
Summa anläggningstillgångar		21 164 869	21 694 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	29 641	25 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 831	98 642
Summa kortfristiga fordringar		133 472	123 826
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 901 427	1 252 380
Summa kassa och bank		2 901 427	1 252 380
Summa omsättningstillgångar		3 034 899	1 376 207
Summa tillgångar		24 199 768	23 070 974



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 602 001	1 602 001
Fond för yttre underhåll	7 513 412	6 382 703
Summa bundet eget kapital	9 115 413	7 984 704
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	327 130	4 047 272
Årets resultat	-1 284 654	-2 589 433
Summa fritt eget kapital	-957 524	1 457 839
Summa eget kapital	8 157 889	9 442 543
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
Summa långfristiga skulder	6 137 500	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 706 023
Leverantörsskulder	179 866	691 373
Skatteskulder	41 985	23 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	207 716
Summa kortfristiga skulder	9 904 379	13 628 431
Summa eget kapital och skulder	24 199 768	23 070 974



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 007 664	-2 363 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	529 898	529 898
	-477 766	-1 833 232
Erhållen ränta	23 788	65 463
Erlagd ränta	-197 783	-278 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-651 761	-2 046 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 474	18 016
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-463 718	153 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 125 953	-1 874 266
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-337 500	-300 000
Upptagna lån	3 112 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 775 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 649 047	-2 174 266
Likvida medel vid årets början	1 252 380	3 426 646
Likvida medel vid årets slut	2 901 427	1 252 380



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	78
Markinventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 481 300	2 363 368
Årsavgifter, lokaler	661 696	630 184
Kabel-tv-avgifter	81 600	81 600
Övriga ersättningar	-1 896	8 402
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	20	-4
Summa nettoomsättning	3 222 720	3 083 550

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	420	240
Försäkringsersättningar	404 703	0
Summa övriga rörelseintäkter	405 123	240

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-216 866	-2 810 296
Reparationer	-2 545 214	-786 925
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 516	-323 850
Försäkringspremier	-79 060	-68 369
Kabel- och digital-TV	-167 156	-157 185
Återbäring från Riksbyggen	1 000	500
Serviceavtal	-22 021	-10 627
Obligatoriska besiktningar	-3 672	-17 625
Snö- och halkbekämpning	-34 700	0
Förbrukningsinventarier	-12 397	-8 390
Fordons- och maskinkostnader	-91	-94
Vatten	-191 866	-162 566
Fastighetsel	-38 257	-38 197
Sophantering och återvinning	-45 588	-46 912
Förvaltningsarvode drift*	-1 350	-63 180
Summa driftskostnader	-3 699 753	-4 493 716

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-197 890	-191 836
IT-kostnader	-1 200	-840
Arvode, yrkesrevisorer	-20 088	-17 132
Övriga förvaltningskostnader	-48 915	-38 548
Kreditupplysningar	-1 767	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 292	-7 088
Representation	-2 197	-2 060
Kontorsmateriel	-2 420	-5 480
Medlems- och föreningsavgifter	-1 470	-300
Konsultarvoden	-24 875	0
Bankkostnader	-2 587	-2 604
Övriga externa kostnader	-3 736	-64 283
Summa övriga externa kostnader	-312 438	-331 097

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-80 600	-74 296
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Sociala kostnader	-11 819	-16 914
Summa personalkostnader	-93 418	-92 209



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-449 823	-449 823
Avskrivning Markanläggningar	-14 230	-14 230
Avskrivning Installationer	-65 846	-65 846
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-529 898	-529 898

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	22 505	52 035
Övriga ränteintäkter	455	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 960	52 035

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-299 701	-270 176
Övriga räntekostnader	-248	-1 734
Övriga finansiella kostnader	0	-6 428
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-299 949	-278 338



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	31 862 451	31 862 451
Mark	1 430 550	1 430 550
Markanläggning	142 300	142 300
	33 435 301	33 435 301
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 435 301	33 435 301
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 961 211	-12 511 388
Markanläggningar	-71 150	-56 920
	-13 032 361	-12 568 308
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-449 823	-449 823
Årets avskrivning markanläggningar	-14 230	-14 230
	-464 053	-464 053
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 496 414	-13 032 361
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 938 887	20 402 940
Varav		
Byggnader	18 451 417	18 901 240
Mark	1 430 550	1 430 550
Markanläggningar	56 920	71 150
Taxeringsvärden		
Småhus	50 884 000	50 884 000
Totalt taxeringsvärde	50 884 000	50 884 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 874 000</i>	<i>28 874 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 010 000</i>	<i>22 010 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	965 925	965 925
	965 925	965 925
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	965 925	965 925
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-221 598	-155 752
	-221 598	-155 752
Årets avskrivningar		
Installationer	-65 846	-65 846
	-65 846	-65 846
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-287 443	-221 598
	-287 443	-221 598
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-287 443	-221 598
Restvärde enligt plan vid årets slut	678 482	744 327
Varav		
Installationer	678 482	744 327

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	547 500	547 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	547 500	547 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	29 641	25 184
Summa övriga fordringar	29 641	25 184

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 820	12 648
Förutbetalda försäkringspremier	41 768	37 292
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 243	48 702
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 831	98 642



Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 557 445	734 112
Transaktionskonto	343 982	518 268
Summa kassa och bank	2 901 427	1 252 380

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	15 481 023	12 706 023
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−9 043 523	−12 706 023
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−300 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 137 500	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-02-14	9 156 023,00	−9 043 523,00	112 500,00	0,00
SBAB*	2,68%	2025-08-14	0,00	9 043 523,00	0	9 043 523,00
SBAB		2025-06-30	3 550 000,00	−3 437 500,00	112 500,00	0,00
SBAB	3,08%	2030-05-13	0,00	6 437 500,00	0	6 437 500,00
Summa			12 706 023,00	3 000 000,00	225 000,00	15 481 023,00

*STIBOR

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr och omförhandla 9 043 523 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 437 500 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	102 166	0
Upplupna elkostnader	1 864	1 785
Upplupna revisionsarvoden	16 563	12 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 428
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 412	187 403
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 005	207 716

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	32 293 000	32 293 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Arsredovisningens innehåll blev färdigt 2025-10-22

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carina Hansson

Claus Von Freytag-Loringhoven

Lennart Höst

Dan Hansson

Emma Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Lowa Hansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560735298

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RBF Spjutet i Kävlinge för
signering
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-10-27 09:06:34 CET (+0100) av Niklas
Frisell (NF)
Färdigställt 2025-11-10 10:17:38 CET (+0100)

Initierare

Niklas Frisell (NF)
Riksbyggen
niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Emma Johansson (EJ) Identifierad med svenskt BankID som "Emma Sabina Christin Johansson" Brf Spjutet emma.johansson@riksbyggen.se Signerade 2025-10-28 10:20:00 CET (+0100)	Claus Vin Freytag-Loringhoven (CVF) Identifierad med svenskt BankID som "KLAUS VON FREYTAG-LORINGHOVEN" Brf Spjutet c.freytag@outlook.com Signerade 2025-10-27 09:24:12 CET (+0100)
Lennart Höst (LH1) Identifierad med svenskt BankID som "Lennart Ingemar Höst" Brf Spjutet katsura@hotmail.se Signerade 2025-10-27 10:39:32 CET (+0100)	Dan Hansson (DH) Identifierad med svenskt BankID som "DAN HANSSON" Brf Spjutet danhansson@mejlamig.se Signerade 2025-10-28 21:57:40 CET (+0100)
Lowa Hanson (LH2) Identifierad med svenskt BankID som "Nina Lowa Madeleine Hansson" Brf Spjutet lowa_hansson@hotmail.com Signerade 2025-11-10 10:17:38 CET (+0100)	Håkan Ekstrand (HE) Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan Andreas Ekstrand" Faktor AB hakan.ekstrand@faktor.se Signerade 2025-10-29 14:04:07 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560735298

Carina Hansson (CH)

Brf Spjutet

carinahansson@mejlami.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CARINA HANSSON"

Signerade 2025-10-27 10:37:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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://scribe.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Spjutet i Kävlinge

Org.nr 716438-4013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Spjutet i Kävlinge för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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



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 Spjutet i Kävlinge för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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.

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, signerat och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
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>

2025-10-29 13:02:30 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - d0f18552-2041-4952-929d-683850c7fad0

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.

RBF Spjutet i Kävlinge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Spjutet i Kävlinge 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

