Årsredovisning

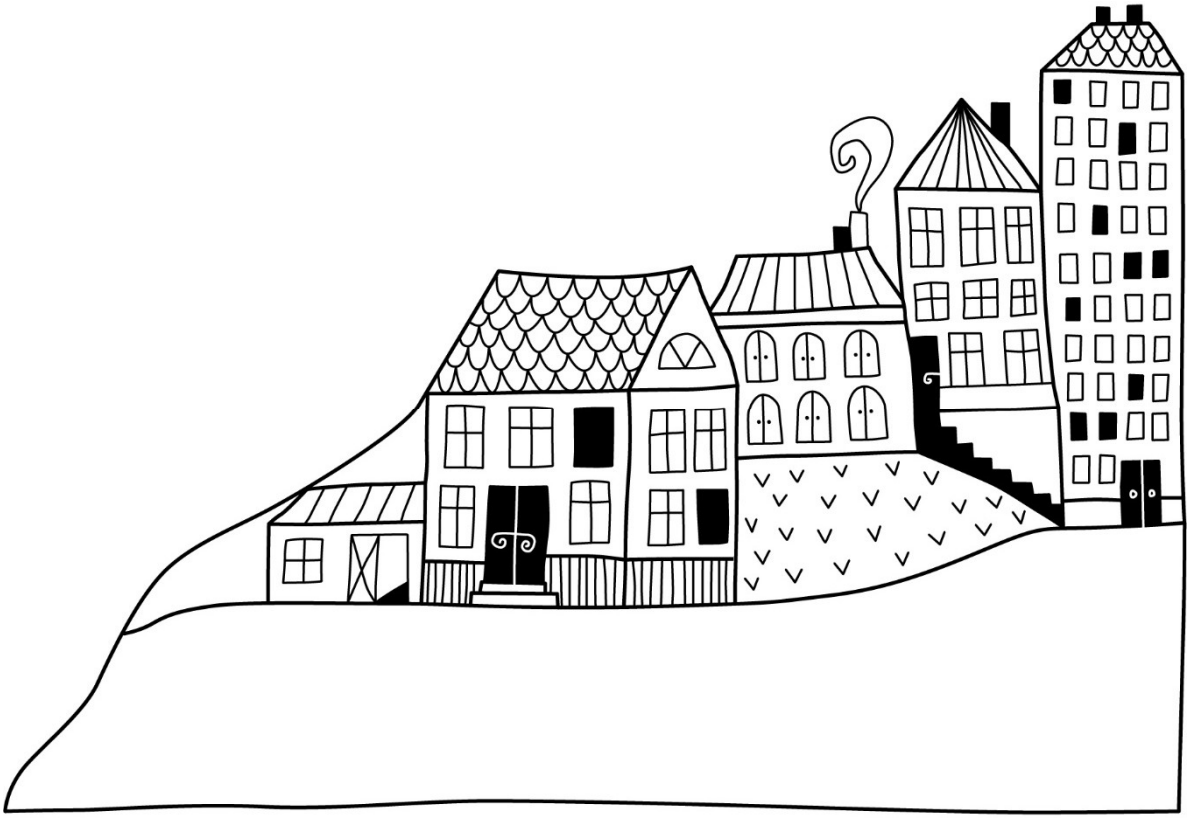
Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Ljungklockan i Höllviken
Org nr: 769607-0254

2025-01-01 – 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Ljungklockan i Höllviken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 2001-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 282 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höllviken 8:35 i Vellinge Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 15 lägenheter samt en bostadsrättslokal. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastigheternas adress är Elmers väg 2 A-L i Höllviken.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
4 rum och kök	3
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal bostadsrättslokaler	1

Total tomtarea	2 324 m²
Total bostadsarea	1 428 m²
Total lokalarea	260 m²

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Årets taxeringsvärde	36 572 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 052 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Schindler Hiss AB	Hisservice

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 110 tkr och planerat underhåll för 41 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 517 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 306 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 517 tkr (306 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmeoptimering	2011-2012
Målning träpartier	2013
Spolning av stammar	2014
Underhåll av tak	2014
Installation av värmepumpanläggning	2014
Målning av fönster och dörrar	2016
Målning av husen	2017
Målning & plåtarbete	2018
Balkongskydd och solskydd	2021
Fiberanslutning	2021
Målning	2021
Returventiler och ställmotorer till värmepump	2022
OVK beställning lokal	2023
Byte av takfläkt	2024
Underhåll värmepumpar	2024
Takrenovering	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	12 163
Underhållsspolning, underhåll gaspannor	18 745
Parkeringsskyltar	10 506

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Larsson	Ordförande	2026
Gunilla Willsteen	Sekreterare	2026
Sabina Gehrmann	Ledamot	2026
Christian Rivas	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Persson	Suppleant	2027
Peter Anderberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dorte Andersen (sammankallande)	2026
Kerstin Mårtensson	2026

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

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 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 037 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

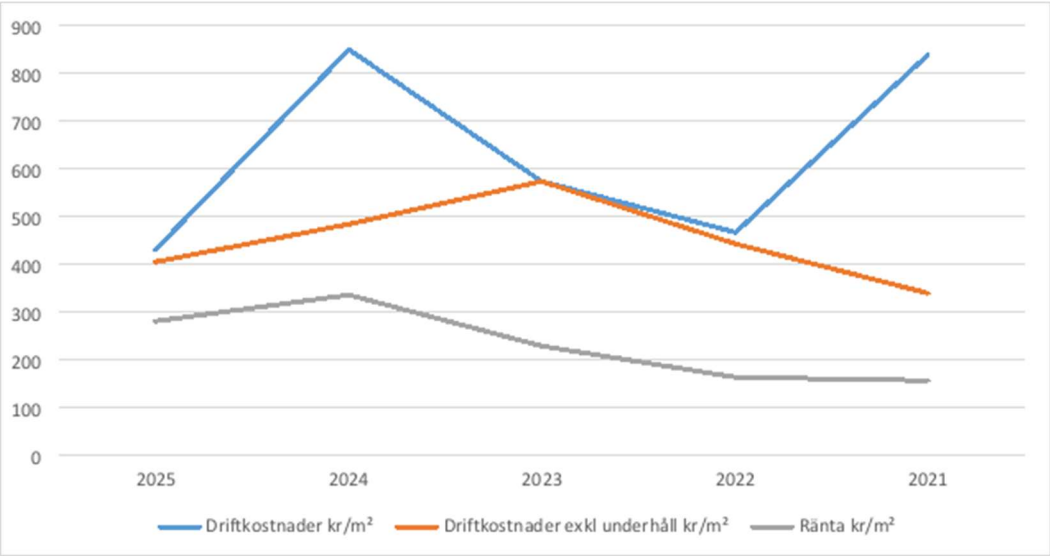
Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 760	1 758	1 349	1 231	1 227
Rörelsens intäkter	1 760	1 759	1 392	1 231	1 227
Resultat efter finansiella poster*	6	−848	−532	−316	−936
Årets resultat	6	−848	−532	−316	−936
Resultat exkl avskrivningar	288	−567	−187	30	−591
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−229	−1 123	−661	−369	−990
Balansomslutning	33 705	34 214	34 236	34 670	35 016
Årets kassaflöde	−248	257	−158	−2	−25
Soliditet %*	54	53	55	56	56
Likviditet %	8	18	7	8	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	97	100	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 037	1 037	798	727	723
Driftkostnader kr/kvm	426	849	571	464	837
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	402	480	570	441	339
Energikostnad kr/kvm*	199	200	183	222	173
Underhållsfond kr/kvm	1 221	939	978	699	486
Reservering till underhållsfond kr/kvm	306	329	281	236	236
Sparande kr/kvm*	195	33	−110	41	175
Ränta kr/kvm	280	332	227	161	155
Skuldsättning kr/kvm*	9 028	9 340	8 789	8 823	8 855
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 028	9 340	8 789	8 823	8 855
Räntekänslighet %*	8,7	9,0	11,0	12,1	12,2

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

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.

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 344 000	1 585 256	−4 006 717	−848 233
Disposition enl. årsstämmobeslut			−848 233	848 233
Reservering underhållsfond		517 000	−517 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−41 414	41 414	
Årets resultat				6 128
Vid årets slut	**21 344 000**	**2 060 842**	**−5 330 536**	**6 128**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 854 951
Årets resultat	6 128
Årets fondreservering enligt stadgarna	−517 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 414
Summa	**−5 324 409**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−5 324 409**

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

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 759 963	1 758 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	120
Summa rörelseintäkter		**1 760 083**	**1 758 594**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−719 388	−1 433 175
Övriga externa kostnader	Not 5	−256 481	−271 549
Personalkostnader	Not 6	−33 353	−55 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−281 669	−281 669
Summa rörelsekostnader		**−1 290 890**	**−2 041 496**
Rörelseresultat		**469 193**	**−282 902**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 537	14 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−472 602	−579 773
Summa finansiella poster		**−463 065**	**−565 331**
Resultat efter finansiella poster		**6 128**	**−848 233**
Årets resultat		**6 128**	**−848 233**

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 930 147	33 211 816
Summa materiella anläggningstillgångar		**32 930 147**	**33 211 816**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	8 000	8 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8 000**	**8 000**
Summa anläggningstillgångar		**32 938 147**	**33 219 816**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	26 743	20 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 623	90 002
Summa kortfristiga fordringar		**130 366**	**110 243**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	636 317	884 065
Summa kassa och bank		**636 317**	**884 065**
Summa omsättningstillgångar		**766 683**	**994 308**
Summa tillgångar		**33 704 830**	**34 214 123**

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 344 000	21 344 000
Fond för yttre underhåll		2 060 842	1 585 256
Summa bundet eget kapital		**23 404 842**	**22 929 256**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 330 537	−4 006 717
Årets resultat		6 128	−848 233
Summa fritt eget kapital		**−5 324 409**	**−4 854 951**
Summa eget kapital		**18 080 433**	**18 074 305**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 603 500	10 598 000
Summa långfristiga skulder		**5 603 500**	**10 598 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 635 918	5 168 418
Leverantörsskulder	Not 16	136 594	24 113
Skatteskulder	Not 17	0	1 239
Övriga skulder	Not 18	0	8 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	248 385	339 494
Summa kortfristiga skulder		**9 963 897**	**5 541 818**
Summa eget kapital och skulder		**33 704 830**	**34 214 123**

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	469 193	−282 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	281 669	281 669
	750 862	**−1 233**
Erhållen ränta	408	14 442
Erlagd ränta	−511 480	−610 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**239 790**	**−597 662**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−10 994	−2 870
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	50 456	−72 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**279 252**	**−673 295**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−527 000	−70 000
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−527 000**	**930 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−247 748	256 705
Likvida medel vid årets början	884 065	627 360
Likvida medel vid årets slut	636 317	884 065

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, 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 nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Värmesystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 480 596	1 480 596
Årsavgifter, lokaler	269 760	269 760
Övriga ersättningar	9 607	8 118
Summa nettoomsättning	**1 759 963**	**1 758 474**

**I årsavgiften ingår värme, vatten, el och bredband*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	120
Summa övriga rörelseintäkter	**120**	**120**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−41 414	−622 319
Reparationer	−109 854	−146 796
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−43 580	−50 970
Försäkringspremier	−35 043	−31 325
Återbäring från Riksbyggen	1 200	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−5 666	−3 630
Serviceavtal	−4 795	−4 608
Obligatoriska besiktningar	−7 344	−20 662
Snö- och halkbekämpning	−1 344	−53 253
Förbrukningsinventarier	−1 884	−3 042
Fordons- och maskinkostnader	−545	0
Vatten	−94 573	−83 364
Fastighetsel	−150 295	−132 532
Uppvärmning	−90 787	−121 942
Sophantering och återvinning	−26 739	−34 287
Förvaltningsarvode drift	−106 725	−124 645
Summa driftskostnader	**−719 388**	**−1 433 175**

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−210 245	−201 810
Arvode, yrkesrevisorer	−25 000	−24 500
Övriga förvaltningskostnader	−8 512	−31 584
Kreditupplysningar	0	−463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−5 586	−6 017
Representation	−1 642	−1 889
Kontorsmateriel	−1 313	−743
Medlems- och föreningsavgifter	−630	−630
Bankkostnader	−2 948	−3 115
Övriga externa kostnader	−606	−800
Summa övriga externa kostnader	**−256 481**	**−271 549**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−23 710	−40 698
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 490	0
Övriga kostnadsersättningar	−2 433	−2 182
Sociala kostnader	−5 720	−12 224
Summa personalkostnader	**−33 353**	**−55 103**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−281 669	−281 669
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−281 669**	**−281 669**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 129	13 936
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	33
Övriga ränteintäkter	351	473
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**9 537**	**14 442**

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−472 525	−560 998
Räntekostnader till kreditinstitut	−77	0
Övriga finansiella kostnader	0	−18 775
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−472 602**	**−579 773**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 054 000	31 054 000
Mark	5 896 000	5 896 000
Tillkommande utgifter	634 690	634 690
	37 584 690	**37 584 690**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**37 584 690**	**37 584 690**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 738 184	−3 456 516
Tillkommande utgifter	−634 690	−634 690
	−4 372 874	**−4 091 206**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−281 669	−281 669
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	−281 669	**−281 669**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 654 543**	**−4 372 874**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**32 930 147**	**33 211 816**
Varav		
Byggnader	27 034 147	27 315 816
Mark	5 896 000	5 896 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 800 000	34 400 000
Lokaler	1 772 000	2 652 000
Totalt taxeringsvärde	**36 572 000**	**37 052 000**
varav byggnader	*27 273 000*	*26 984 000*
varav mark	*9 299 000*	*10 068 000*

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8 000	8 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**8 000**	**8 000**

**16 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, 1 per objekt á 500kr styck.*

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	6 151	0
Skattekonto	20 592	20 241
Summa övriga fordringar	**26 743**	**20 241**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 129	0
Förutbetalda försäkringspremier	37 331	35 043
Förutbetalda driftkostnader	2 494	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 669	52 561
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 398
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**103 623**	**90 002**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	376 967	576 967
Transaktionskonto	259 350	307 098
Summa kassa och bank	**636 317**	**884 065**

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 239 418	15 766 418
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−9 508 918	−5 086 418
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−127 000	−82 000
Långfristig skuld vid årets slut	**5 603 500**	**10 598 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-11-25	4 096 418	−3 666 418	430 000	0
SWEDBANK	2,61%	2025-12-28	990 000	−975 000	15 000	0
SWEDBANK	2,56%	2026-11-25	4 962 500	0	25 000	4 937 500
SWEDBANK	2,50%	2026-02-28	0	4 641 418	0	4 641 418
SWEDBANK	2,61%	2027-11-25	5 717 500	0	57 000	5 660 500
Summa			**15 766 418**	**0**	**527 000**	**15 239 418**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 127 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 635 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 9 508 918 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	111 443	13 680
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 151	10 433
Summa leverantörsskulder	**136 594**	**24 113**

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	50 970
Debiterad preliminärskatt	0	−49 731
Summa skatteskulder	**0**	**1 239**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder för löneavdrag	0	8 554
Summa övriga skulder	**0**	**8 554**

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 430	11 971
Upplupna räntekostnader	13 552	52 430
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 356
Upplupna elkostnader	21 636	14 884
Upplupna vattenavgifter	0	21 698
Upplupna värmekostnader	1 875	36 212
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 714
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	38 099	38 099
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 925	975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 867	109 180
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**248 385**	**339 494**

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 570 000	16 570 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Föreningen har övergått till redovisningsprincipen K3 per 2026-01-01.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27/4-2026.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höllviken

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Ulrika Larsson	Gunilla Willsteen
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Sabina Gehrmann	Christian Rivas

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

DIGITAL SIGNERING
DIGITAL SIGNERING

Dokument-ID 09222115557576534646 Signerat UL, GW, SG, CR, HE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576534646

Dokument

208206 Brf Ljungklockan i Höllviken Årsredovisning 250101-251231 ej sign
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-27 13:18:30 CEST (+0200) av Natalie Andersson (NA)
Färdigställt 2026-04-30 07:35:06 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Ulrica Larsson (UL)
h.larsson@horby.nu

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA LARSSON"
Signerade 2026-04-27 21:43:06 CEST (+0200)

Gunilla Willsteen (GW)
gunillawillsteen9@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunilla Willsteen"
Signerade 2026-04-27 21:08:58 CEST (+0200)

Sabina Gehrmann (SG)
s.g.gehrmann@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sabina Gabriella Gehrmann"
Signerade 2026-04-27 13:35:47 CEST (+0200)

Christian Rivas (CR)
christian.rivas@riksbyggen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Antonio Christian Aurelio Rivas"
Signerade 2026-04-29 15:55:50 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576534646

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-04-30 07:35:06 CEST (+0200)

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://scrive.com/verify

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljungklockan i Höllviken
Org.nr 769607-0254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförenming Ljungklockan i Höllviken för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Document ID: cf149c23-cf6b-412e-9957-3cb49a56b5a0

FAKTOR

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförenming Ljungklockan i Höllviken för räkenskapsåret 2025 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.

Document ID: cf149c23-cf6b-412e-9957-3cb49a56b5a0

FAKTOR

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 min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: cf149c23-cf6b-412e-9957-3cb49a56b5a0

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

Wolters Kluwer

Document ID: cf149c23-cf6b-412e-9957-3cb49a56b5a0

Document ID: cf149c23-cf6b-412e-9957-3cb49a56b5a0

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 skuldtyngd 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.

Styrelsens ord

Under det gångna året har styrelsen arbetat aktivt med att främja medlemmarnas vilja, nytta och intresse och förvalta föreningen och dess fastigheter på bästa sätt.

Nedan följer en sammanfattning av de åtgärder och aktiviteter som styrelsen har genomfört

Fastighetsskötsel och säkerhet
Rabatterna har rensats ut och ny plantering har genomförts under året i syfte att verka för en trevligare utemiljö. Ny entreprenad för utemiljö är upphandlad under året.

Förvaltningsfrågor
Riksbyggens representant i styrelsen har bytts ut under året.
Likt tidigare år har styrelsen medverkat vid budgetmöte och genomgång av den årliga underhållsplaneringen.

Underhåll och energieffektivisering
Styrelsen har arbetat aktivt med att minska föreningens el och uppvärmnings-kostnader vilket har resulterat i lägre kostnader för året.

Inga större åtgärder har genomförts på fastigheten under året.

Övriga åtgärder och administration
Föreningen har lagt om delar av lånen som resulterat i lägre räntekostnader för föreningen.

Styrelsen har arrangerat en grilldag och ett glöggmingel i syfte att måna om gemenskapen i föreningen.

Totalt har 8 styrelsemöte hållits i föreningen under verksamhetsåret.

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Ljungklockan i Höllviken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Ljungklockan i Höllviken 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

Riksbyggen
Rum för hela livet