

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Ludvikahus nr 3
Org nr: 783800-1449

2024-07-01 – 2025-06-30



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 1 100 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

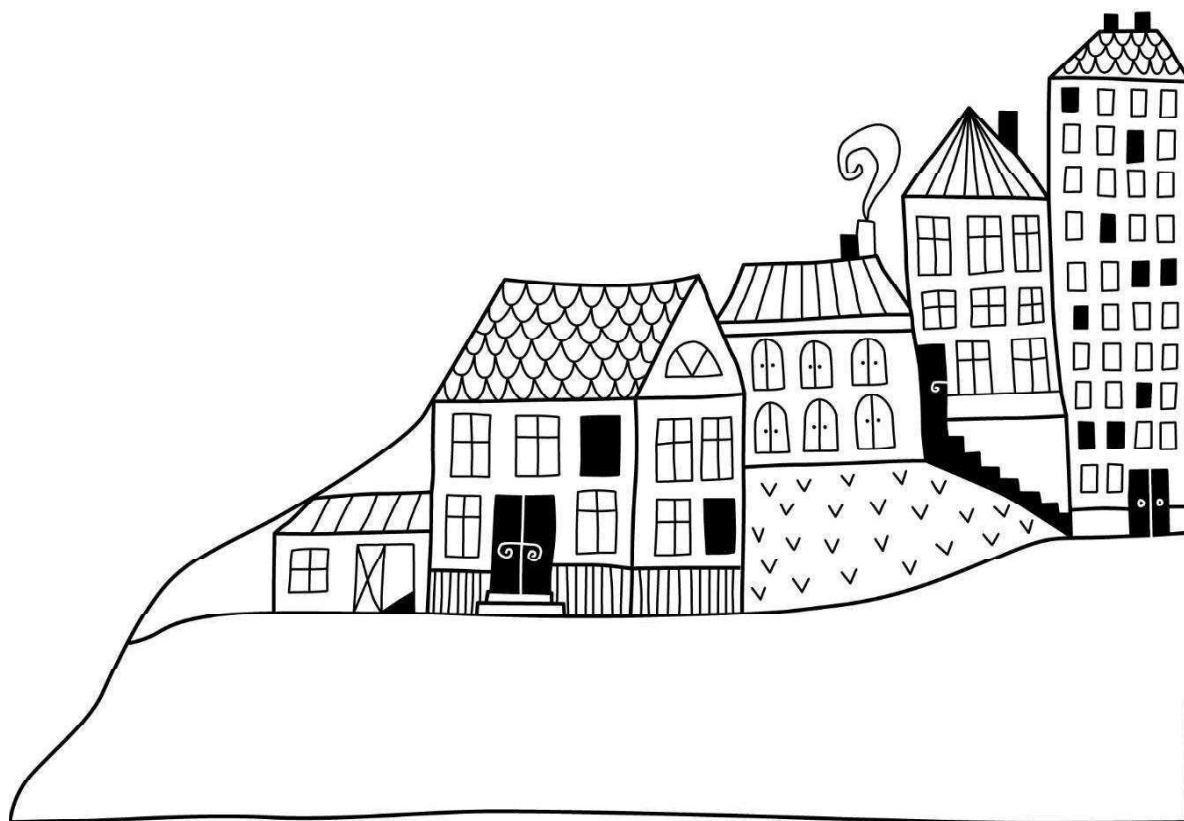
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Ludvika Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 427 126 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1950-12-16 och ekonomisk plan 1956-11-08. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-20.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 537 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kniphällen 17 och 21 i Ludvika Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 lägenheter samt 15 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress Östra Storgatan 15-17 i Ludvika.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
8	7	19	15	5	54

Dessutom tillkommer

Lokaler
15

Total tomtarea	4 989 m ²
Total bostadsarea	2 920 m ²
Total lokalaria	1 188 m ²

Årets taxeringsvärde	20 830 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 700 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning, energiförvaltning
HSB Service t.o.m 2024-12-31	Inre och yttre skötsel
Riksbyggen fr.o.m 2025-01-01	Inre och yttre skötsel
SCT Hiss	Hisservice
Telia AB	Kabel-Tv och Bredband

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 107 tkr och planerat underhåll för 397 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i januari 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 936 tkr/år. Av detta är 132 tkr att betrakta som planerat underhåll och 804 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 87 tkr. Avsättning har gjorts med 162 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad badrum samt byte kök, installation av 7 hissar samt iordningställande av 35 p-platser	1988-1990	
Balkong- och fönsterrenovering	2017-2019	
Ombyggnad hiss	2018-2019	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering lokal inför uthyrning samt sanering mark vid byte oljeavskiljare	204 875
Energiprojekt förarbeten samt ny styr och vattenmätare biltvätt	192 110

Årets utförda komponenter (för avskrivning över tid)

Beskrivning	Belopp
Byte oljeavskiljare	341 205
Installation innetempgivare	116 835

Planerat underhåll	År	Kommentar
Molocker för sophantering	2025	Har påbörjats, avslutas innevarande räkenskapsår.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Berg-Nykvist	Ordförande	2026
Annica Hedström	Sekreterare	2025
Per Rått	Vice ordförande	2025
Sonja Stengård	Ledamot	2026
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvor Gustafsson	Suppleant	2026
Jan Olsson	Suppleant	2025
Oscar Björck	Suppleant	2026
Lars Fallgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision och Rådgivning AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Inga Karlsson och Eva Ögren sammankallande)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 953	3 768	3 559	3 478	3 373
Resultat efter finansiella poster*	-7	24	523	-459	453
Soliditet %*	15	14	14	11	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	74	79	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 087	1 019	964	945	931
Energikostnad kr/kvm*	307	290	261	242	250
Sparande kr/kvm*	227	231	260	311	293
Skuldsättning kr/kvm*	3 282	3 420	3 548	3 654	2 869
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 630	4 811	4 991	5 140	4 036
Räntekänslighet %*	4,3	4,7	5,2	5,4	4,3

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt på grund av större underhåll under året. Efter årets dispositioner är resultatet positivt.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 055	0	1 342 526	1 048 521	24 048
Disposition enl. årsstämmobeslut				24 048	−24 048
Reservering underhållsfond			162 000	−162 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−396 985	396 985	
Årets resultat					−7 312
Vid årets slut	106 055	0	1 107 541	1 307 554	−7 312

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 072 569
Årets resultat	−7 312
Årets fondreservering enligt stadgarna	−162 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	396 985
Summa	1 300 242

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 300 242**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	−7 312
Avsättning till underhållsfond	− 162 000
Ianspråktagande av underhållsfond	396 985
Årets resultat när fondförändring beaktas	227 673

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	3 953 037	3 767 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	245 872
Summa		3 953 037	4 013 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 417 932	-2 729 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 179	-246 195
Personalkostnader	Not 6	-113 013	-111 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-544 345	-548 893
Summa rörelsekostnader		-3 555 469	-3 636 564
Rörelseresultat		397 568	377 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56 039	92 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 919	-445 469
Summa finansiella poster		-404 880	-353 015
Resultat efter finansiella poster		-7 312	24 048
Årets resultat		-7 312	24 048



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 971 429	14 057 735
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	511 612	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 483 042	14 057 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		14 564 042	14 138 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 626	36 626
Övriga fordringar	Not 13	131 580	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	204 869	163 998
Summa kortfristiga fordringar		373 076	200 729
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 337 613	3 312 996
Summa kassa och bank		2 337 613	3 312 996
Summa omsättningstillgångar		2 710 689	3 513 726
Summa tillgångar		17 274 730	17 652 460



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 055	106 055
Fond för yttre underhåll		1 107 541	1 342 526
Summa bundet eget kapital		1 213 596	1 448 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 307 554	1 048 521
Årets resultat		−7 312	24 048
Summa fritt eget kapital		1 300 242	1 072 569
Summa eget kapital		2 513 838	2 521 150
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 649 000	8 281 449
Summa långfristiga skulder		5 649 000	8 281 449
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 871 949	5 765 936
Leverantörsskulder		388 118	240 983
Skatteskulder		398	3 617
Övriga skulder	Not 17	29 096	48 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	822 332	790 484
Summa kortfristiga skulder		9 111 892	6 849 861
Summa eget kapital och skulder		17 274 730	17 652 460



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	397 568	377 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	544 345	548 893
	941 913	925 957
Erhållen ränta	55 684	102 591
Erlagd ränta	-455 938	-458 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	541 658	570 070
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-171 990	-67 548
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	151 037	381 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 705	883 546
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-458 040	0
Investeringar i pågående byggnation	-511 612	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-969 652	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-526 436	-526 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-526 436	-526 436
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-975 383	357 110
Likvida medel vid årets början	3 312 996	2 955 886
Likvida medel vid årets slut	2 337 613	3 312 996
Kassa och Bank BR	2 337 613	3 312 996

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Nytt sätt att se på rörelseresultatet gör att jämförelsebarheten kan vara begränsad.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår värme, vatten samt renhållning. För bredband läggs en avgift på avin för varje lägenhet.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	8 - 88
Maskiner/Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10
Oljeavskiljare	Linjär	40
Innertemperaturgivare	Linjär	10

Markvärdet 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	3 087 924	2 940 828
Hyror, lokaler	700 620	695 702
Hyror, p-platser	88 200	84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 836	-2 333
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 190	-5 400
Elavgifter	360	360
Bredbandsavgifter	100 153	40 919
Debiterad fastighetsskatt-	4 416	4 416
Övriga ersättningar, Pant- överlåtelse- samt andrahandsavgifter	20 390	9 263
Summa nettoomsättning	3 953 037	3 767 755

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	30 919
Övriga rörelseintäkter	0	4
Försäkringsersättningar	0	214 949
Summa övriga rörelseintäkter	0	245 872

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-396 985	-375 647
Reparationer	-107 205	-498 799
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 831	-76 902
Försäkringspremier	-44 285	-38 297
Kabel- och digital-TV	-147 762	-86 054
Återbäring från Riksbyggen	1 100	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 727	-7 588
Sotning	-1 829	-1 766
Obligatoriska besiktningar	-39 107	-35 287
Bevakningskostnader	-2 729	-1 476
Snö- och halkbekämpning	-32 176	-12 654
Drift och förbrukning, övrigt	-18 750	0
Förbrukningsinventarier	-9 811	-22 579
Vatten	-309 400	-299 856
Fastighetsel	-130 314	-120 303
Uppvärmning	-824 471	-770 007
Sophantering och återvinning	-99 624	-117 102
Förvaltningsarvode drift, skötsel o lokalvård 6 månade samt extra arbeten	-163 027	-265 536
Summa driftskostnader	-2 417 932	-2 729 652



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration inkl skötsel och lokalvård från 1/1-25	-383 780	-152 217
Arvode, yrkesrevisor	-17 162	-18 750
Övriga försäljningskostnader	-4 151	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-44 848	-35 510
Juridiska kostnader	-183	-3 090
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 901	-9 093
Representation	-526	-462
Telefon och porto	-7 939	-7 916
Medlems- och föreningsavgifter	-3 888	0
Konsultarvoden	0	-14 511
Bankkostnader	-4 801	-3 614
Summa övriga externa kostnader	-480 179	-246 195

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Löner	0	-3 360
Styrelsearvoden	-76 200	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	-24 000
Sociala kostnader	-12 813	-13 464
Summa personalkostnader	-113 013	-111 824

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-543 634	-543 634
Avskrivning Markanläggningar	-711	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 259
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-544 345	-548 893

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	55 898	82 850
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	7 817
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	1 766
Övriga ränteintäkter	69	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56 039	92 454

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 111 719	23 111 719
Mark	116 300	116 300
	23 228 019	23 228 019
Årets anskaffningar		
Byggnader, innertempgivare	116 835	0
Markanläggning, oljeavskiljare	341 205	0
	458 040	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 686 059	23 228 019
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 170 284	-8 626 650
	-9 170 284	-8 626 650
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-543 634	-543 634
Årets avskrivning markanläggningar	-711	0
	-544 345	-543 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 714 629	-9 170 284
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 971 429	14 057 735
Varav		
Byggnader	13 514 635	13 941 435
Mark	116 300	116 300
Markanläggningar	340 494	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 067 000	16 920 000
Lokaler	2 763 000	2 780 000
Totalt taxeringsvärde	20 830 000	19 700 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 438 000</i>	<i>15 926 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 392 000</i>	<i>3 774 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	197 149	197 149
Installationer	409 644	409 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	606 793	606 793
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-191 890	-191 890
Installationer	-409 644	-409 644
	-601 534	-601 534
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-5 259
	0	-5 259
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	0	0
Installation av molocker för sophanering	511 612	0
Vid årets slut	511 612	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening 162 st á 500 kr	81 000	81 000
Summa andra långfristiga fordringar	81 000	81 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	328	105
Momsfordringar	131 252	0
Summa övriga fordringar	131 580	105

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	20 737	20 382
Förutbetalda försäkringspremier	23 396	20 889
Förutbetalda driftkostnader	8 650	7 743
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 809	89 211
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 277	25 774
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 869	163 998

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel, SBAB	1 770 483	2 414 940
Transaktionskonto	567 131	898 056
Summa kassa och bank	2 337 613	3 312 996

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	13 520 949	14 047 385
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 871 949	-5 765 936
Långfristig skuld vid årets slut	5 649 000	8 281 449

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,34%	2024-10-25	3 750 000,00	-3 750 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,86%	2025-07-28	0,00	3 750 000,00	0,00	3 750 000,00
SWEDBANK	4,02%	2025-11-25	3 922 385,00	0,00	163 436,00	3 758 949,00
SWEDBANK	1,26%	2026-08-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	4,34%	2027-10-25	2 522 500,00	0,00	233 000,00	2 289 500,00
SWEDBANK	2,92%	2028-04-25	1 852 500,00	0,00	130 000,00	1 722 500,00
Summa			14 047 385,00	0,00	526 436,00	13 520 949,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån 2 och 3 ovan 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 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	27 571	27 571
Skuld för moms	-8 048	7 968
Skuld sociala avgifter och skatter	4 993	8 722
Clearing	4 580	4 580
Summa övriga skulder	29 096	48 841

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	0	3 360
Upplupna räntekostnader	60 682	55 701
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	338 670
Upplupna elkostnader	8 625	9 218
Upplupna värmekostnader	35 350	29 964
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	48 900	38 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	351 523	21 864
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	299 251	274 257
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	822 332	790 484

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	20 790 000	20 790 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-08-25

Styrelsens underskrifter

Ludvika, datum enligt elektronisk signatur

Gunilla Berg-Nykvist

Annika Hedström

Sonja Stengård

Per Rålls

Solbritt Kurlig

Digital signering med bank-id, se nederst på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3, org.nr 783800 - 1449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01- 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3s finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig 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 förlöpande 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.

Falun den datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

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).

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.

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.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3 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

