

Årsredovisning

RBF Stormsvalan i
Tidaholm
Org nr: 767200-0895

2021-07-01 – 2022-06-30



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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stormsvalan i
Tidaholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

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 Tidaholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 334 393 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2022-01-17.

Årets resultat efter fondförändring är 1 126 407 kr, att jämföra med 1 121 936 kr föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Kostnaderna för reparationer har också minskat. Räntekostnaderna har minskat med 24 tkr. De taxebundna kostnaderna (el, vatten och sophantering) har ökat jämfört med föregående år. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 880 tkr, främst tack vare lägre underhållskostnader än budgeterat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 81%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Ett av dessa lån kommer slutamorteras i samband med villkorsändringsdagen. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 226% till 334%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 239 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 031 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. *A*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stormsvalan 1-3 i Tidaholms kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 195 lägenheter och 30 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-1968. Fastigheternas adresser är Stallängsvägen 37-49, Hantverksgatan 15-17, och Södra Ringvägen 2-14 i Tidaholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	66
3 rum och kök	85
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	30
Antal garage	54
Antal p-platser	26

Total tomtarea 44 226 m²

Total bostadsarea 12 559 m²

Total lokalarea 1 098 m²

Årets taxeringsvärde 79 551 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 64 918 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Tidaholms Energi AB	Fjärrvärme
Tidaholms Energi AB	Elnät och elhandel
Telia	Digital-TV, bredband och telefoni (gruppavtal) <i>A</i>

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 330 tkr och planerat underhåll för 1 534 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 visar på ett underhållsbehov på 16 477 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 648 tkr (121 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 161 kr/m².

Föreningens underhållsfond uppgår vid bokslutsdatum till 7 637 322 kr vilket motsvarar 559 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte, badrumsrenovering	2014-15	Kostnad: 37 535 421 kr
Injustering värme	2014-15	Kostnad: 1 236 075 kr
Renovering balkongskärmar	2015-16	Kostnad: 1 615 751 kr
Utvändig belysning, byte	2015-17	Kostnad: 901 294 kr
Fönsterbyte	2016-17	Kostnad: 13 512 000 kr
Utvändig målning, huskropp	2016-20	Kostnad: 1 974 000 kr
Underhåll garage, portar och målning	2016-20	Kostnad: 988 383 kr
Taksäkerhet	2017-18	Kostnad: 1 480 000 kr
Lägenhetsdörrar, byte	2018-19	Kostnad: 3 674 283 kr
Lekplatsutrustning	2020	Kostnad: 617 118 kr
Värmepumpshus rivning	2020-2021	Kostnad: 1 111 250 kr
Fjärrvärmecentral	2020-2021	Kostnad: 675 487 kr
Belysning källare	2021-2022	Kostnad: 334 800 kr

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	605 599
Installationer	682 415
Markytor	86 326
Garage och p-platser	11 073
Övrigt	148 826

Planerat underhåll	År
Ventilationsåtgärder	2022-23
Källare, byte kallvattenrör, målning	2023-24
Trapphusmålning	2024-25 <i>A</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Pettersson	Ordförande	2023
Ingbritt Karlsson	Vice ordförande	2022
Annika Karlsson	Sekreterare	2023
Mirsada Murguz	Ledamot	2022
Robin Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Johansson	Suppleant	2022
Inger Elmlund	Suppleant	2022
Tobias Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Floryd	2022
Kurt Hendriksson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort ett namnbyte till Riksbyggen Bostadsrättsförening Stormsvalan i Tidaholm. I samband med detta så antog man även nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 220 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 223 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2021 då avgifterna höjdes med 1%.


Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

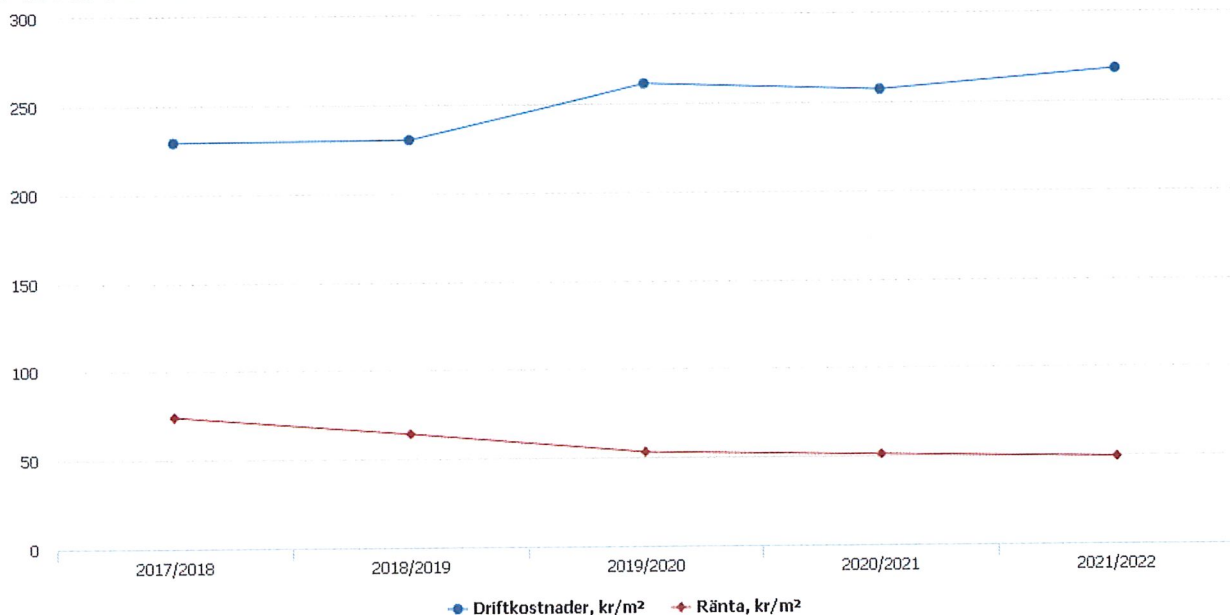
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Föreningen har bytt all utomhusbelysning till energieffektiv LED-belysning, vilket ger energibesparingar. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Rörelsens intäkter	11 621	11 610	11 564	11 518	11 445
Årets resultat	1 792	54	1 686	-1 187	1 561
Balansomslutning	52 648	53 380	53 318	52 674	54 957
Soliditet %	20	16	16	13	15
Likviditet exkl låneomförhandlingar %	334	226	271	225	272
Likviditet inkl låneomförhandlingar %	81	78	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	744	736	727	722	715
Bränsletillägg, kr/m²	159	159	157	157	157
Driftkostnader, kr/m²	268	257	261	230	229
Underhållsfond, kr/m²	559	400	406	261	370
Ränta, kr/m²	49	51	53	64	74
Lån, kr/m²	2 945	3 033	3 123	3 212	3 287

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *A*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	857 635	5 471 560	2 257 699	54 259
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			54 259	-54 259
Reservering underhållsfond		2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 534 238	1 534 238	
Årets resultat				1 792 169
Vid årets slut	857 635	7 637 322	146 196	1 792 169

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	811 957
Årets resultat	1 792 169
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 534 238
Summa	1 938 365

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 938 365

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 621 146	11 538 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 636	71 626
Summa rörelseintäkter		11 679 782	11 609 868
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-330 166	-355 804
Underhållskostnader	Not 5	-1 534 238	-3 267 677
Driftskostnader	Not 6	-3 666 513	-3 508 625
Övriga externa kostnader	Not 7	-2 397 013	-2 426 866
Personalkostnader	Not 8	-98 209	-117 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 239 287	-1 239 287
Summa rörelsekostnader		-9 265 427	-10 915 263
Rörelseresultat		2 414 355	694 606
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	28 080	28 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	24 387	29 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-674 652	-698 099
Summa finansiella poster		-622 185	-640 347
Resultat efter finansiella poster		1 792 169	54 259
Årets resultat		1 792 169	54 259
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 200 000	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 534 238	3 267 677
Årets resultat efter fondförändring		1 126 407	1 121 936

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	41 622 014	42 861 301
Summa materiella anläggningstillgångar		41 622 014	42 861 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	292 500	292 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		292 500	292 500
Summa anläggningstillgångar		41 914 514	43 153 801
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	12 669	22 115
Övriga fordringar	Not 16	949	888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	701 596	688 712
Summa kortfristiga fordringar		715 214	711 714
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 018 107	9 514 291
Summa kassa och bank		10 018 107	9 514 291
Summa omsättningstillgångar		10 733 321	10 226 005
Summa tillgångar		52 647 835	53 379 807

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	857 635	857 635	
Fond för yttre underhåll	7 637 322	5 471 560	
Summa bundet eget kapital	8 494 957	6 329 195	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	146 196	2 257 698	
Årets resultat	1 792 169	54 259	
Summa fritt eget kapital	1 938 365	2 311 957	
Summa eget kapital	10 433 322	8 641 153	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 021 572	31 629 872
Summa långfristiga skulder		29 021 572	31 629 872
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 197 372	9 804 072
Leverantörsskulder	Not 20	733 827	1 269 122
Skatteskulder	Not 21	42 432	52 510
Övriga skulder	Not 22	122 893	83 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 096 417	1 899 585
Summa kortfristiga skulder		13 192 941	13 108 782
Summa eget kapital och skulder		52 647 835	53 379 807

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig byggnad		
Stomme	Linjär	100 år
Fönster	Linjär	50 år
Dörrar	Linjär	50 år
Skåpssnickerier	Linjär	40 år
Fasad	Linjär	50 år
Yttertak	Linjär	20 år
Ventilation, kanaler	Linjär	50 år
Ventilation, fläktar och apparater	Linjär	25 år
El	Linjär	50 år
Värme och kulvert	Linjär	50 år
Tillkommande komponenter		
Utemiljö/markanläggning	Linjär	20 år
Bredbandsinstallation	Linjär	10 år
Stamrening	Linjär	40 år
Fönsterbyte	Linjär	40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. *R*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 340 236	9 248 124
Hyror, bostäder	47 597	51 408
Hyror, lokaler	155 488	157 356
Hyror, garage	161 688	161 688
Hyror, p-platser	29 900	30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-103 930	-97 497
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-58	-125
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 439	-2 022
Rabatter	-2 352	-2 852
Bränsleavgifter, bostäder	1 991 544	1 991 544
Elavgifter	2 472	618
Summa nettoomsättning	11 621 146	11 538 242

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	35 552	39 577
Fakturerade kostnader	0	1 310
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-58	-7
Återvunna fordringar	0	2 819
Övriga rörelseintäkter	23 142	27 928
Summa övriga rörelseintäkter	58 636	71 626

Not 4 Reparationskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	-47 583	-51 300
Gemensamma utrymmen, övrigt	-2 151	-20 634
Installationer, VA/Sanitet	-15 960	-75 973
Installationer, värme	-13 098	-36 836
Installationer, ventilation	-1 113	-11 663
Installationer, el	-3 303	-31 079
Installationer, låssystem	-8 187	-16 998
Installationer, övrigt	-500	-7 289
Huskropp, fönster	-1025	0
Huskropp, fasader	0	-29 601
Huskropp, dörrar och portar	-8 691	-12 631
Markytor	-117 670	-38 691
Markytor, markinventarier	-84 288	-11 806
Garage och parkeringsplatser	-2823	-11 303
Övriga reparationer	-23 774	0
Summa reparationskostnader	-330 166	-355 804

Not 5 Underhållskostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Gemensamma utrymmen	-605 599	-546 250
Installationer, värme	-347 577	-327 910
Installationer, övrigt	-334 838	0
Huskropp, tak	0	-1 100 000
Markytor	0	-180 700
Markytor, markinventarier	-86 325	-73 321
Garage och parkeringsplatser	-11 073	-749 100
Underhåll, övrigt	-148 826	-290 396
Summa underhållskostnader	-1 534 238	-3 267 677

Not 6 Driftskostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-248 110	-203 980
Försäkringspremier	-125 260	-120 614
Kabel- och digital-TV	-546 874	-543 363
Återbäring från Riksbyggen	30 800	26 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 610	-901
Obligatoriska besiktningar	-4 075	0
Bevakningskostnader	-5 678	-5 386
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 826	-7 352
Förbrukningsinventarier	-30 526	-18 017
Vatten	-624 780	-606 503
Fastighetsel	-261 882	-220 776
Uppvärmning	-1 548 375	-1 567 299
Sophantering och återvinning	-255 849	-198 927
Förvaltningsarvode drift	-24 468	-41 709
Summa driftskostnader	-3 666 513	-3 508 625

Not 7 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 298 241	-2 268 829
IT-kostnader	-940	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 665	-20 063
Övriga förvaltningskostnader	-24 457	-28 264
Kreditupplysningar	-1 266	-8 755
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 324	-41 507
Telefon och porto	-10 281	-14 949
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 397	-16 478
Medlems- och föreningsavgifter	0	-10 725
Bankkostnader	-1 442	-1 608
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 520
Övriga externa kostnader	0	-1 170
Summa övriga externa kostnader	-2 397 013	-2 426 866

Not 8 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Styrelsearvoden	-76 000	-57 000
Sammanträdesarvoden	-9 350	-8 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-37 000
Sociala kostnader	-10 859	-14 254
Summa personalkostnader	-98 209	-117 004

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 239 287	-1 239 287
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 239 287	-1 239 287

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggens Intresseförening	28 080	28 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	28 080	28 080

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 457	23 219
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	930	6 453
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 387	29 672

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-673 569	-697 828
Övriga räntekostnader	-1 083	-271
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-674 652	-698 099

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	56 187 265	56 187 265
Mark	900 000	900 000
Markanläggning	2 340 000	2 340 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 427 265	59 427 265
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 565 965	-15 326 678
	-16 565 965	-15 326 678
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 239 287	-1 239 287
	-1 239 287	-1 239 290
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 805 252	-16 565 968
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 622 014	42 861 301
Varav		
Byggnader	40 722 014	41 961 301
Mark	900 000	900 000
Anslutningsavgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	78 200 000	63 600 000
Lokaler	1 351 000	1 318 000
Totalt taxeringsvärde	79 551 000	64 918 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 032 000</i>	<i>49 045 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 519 000</i>	<i>15 873 000</i>

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
585 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	292 500	292 500
Summa andra långfristiga fordringar	292 500	292 500

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	949	888
Summa övriga fordringar	949	888

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 298	12 456
Förutbetalda försäkringspremier	64 370	60 890
Förutbetalda driftkostnader	1 459	1 380
Förutbetalt förvaltningsarvode	578 064	568 486
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 406	45 406
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	94
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	701 596	688 712

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	7 396 602	8 372 987
Transaktionskonto	2 621 505	1 141 304
Summa kassa och bank	10 018 107	9 514 291

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	40 218 944	41 433 944
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 215 000	-1 215 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 982 372	-8 589 072
Långfristig skuld vid årets slut	29 021 572	31 629 872

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-03-30	339 872,00	0,00	195 000,00	144 872,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-07-30	9 987 500,00	0,00	150 000,00	9 837 500,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2024-10-30	9 650 000,00	0,00	200 000,00	9 450 000,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2025-03-30	1 859 072,00	0,00	120 000,00	1 739 072,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2025-04-30	2 560 000,00	0,00	200 000,00	2 360 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2025-10-30	9 987 500,00	0,00	150 000,00	9 837 500,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2026-09-01	7 050 000,00	0,00	200 000,00	6 850 000,00
Summa			41 433 944,00	0,00	1 215 000,00	40 218 944,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 164 872 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering efter första året när lånet på 144 872 är slutamorterat beräknas till 1 020 000. Resterande skuld, 34 974 072 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Lån under betalning	42 683	0
Medlemmarnas reparationsfonder	36 398	39 431
Skuld sociala avgifter och skatter	36 260	44 063
Clearing	7 552	0
Summa övriga skulder	122 893	83 494

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	72 946	74 908
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 608	848 720
Upplupna elkostnader	22 277	15 391
Upplupna värmekostnader	27 082	24 449
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050	2 435
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	921 454	918 682
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 096 417	1 899 585

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	46 574 000	46 754 000

Styrelsens underskrifter

Tidaholm 2022-10-24

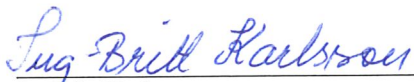
Ort och datum



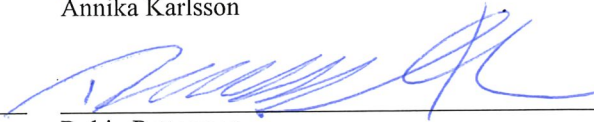
Björn Pettersson



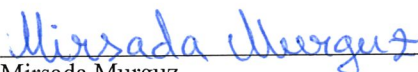
Annika Karlsson



Ingbritt Karlsson



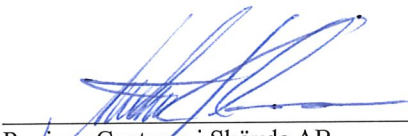
Robin Pettersson



Mirsada Murguz

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/11 2022


RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stormsvalan i Tidaholm

Org.nr 767200-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stormsvalan i Tidaholm för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30. 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 30 juni 2022 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 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 *Det registrerade revisionsbolagets 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 jag 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Vårt 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 på 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 på 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 Bostadsrättsförening Stormsvalan i Tidaholm för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Skövde den 2 november 2022
Revisorscentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
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).

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Stormsvalan i Tidaholm

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF Stormsvalan i
Tidaholm 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.