

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röksvampen
Org nr: 739400-2088



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen 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 5 400 kronor i återbäring samt 1 170 kronor i utdelning.



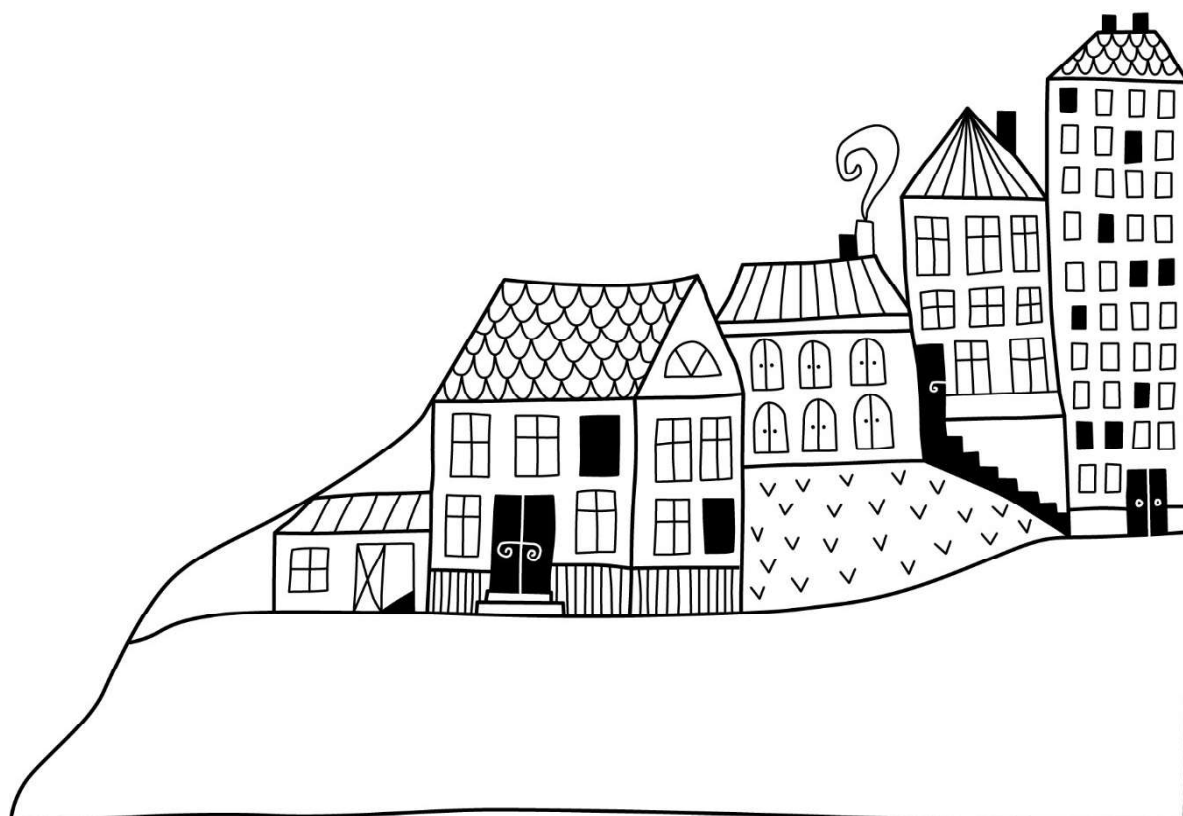
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Röksvampen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 455 614 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-18.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på lägre driftskostnader och höjda årsavgifter. Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningen utfört mindre underhåll. Reparationskostnaderna har minskat trots att föreningen även detta år haft kostnader för vattenskador med 266 tkr. Försäkringsersättning kommer erhållas under nästa räkenskapsår men uppbokning har skett i förhållande till den andel kostnader som bokförts detta år, 142 tkr. Denna bokförs som rörelseintäkt och föreningens nettokostnad blev därmed 124 tkr. Eftersom återställning efter vattenskadan fortsatt under september-oktober 2023 tillkommer det fler kostnader och försäkringsersättning nästa år.

Föreningen har fått elstöd med 9 506 kr och den intäkten har dragits bort från elkostnaden. Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år beroende på omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 324%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 979 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röksvampen 1 i Ängelholms kommun med därpå uppförda bostäder med 39 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1981. Fastighetens adress är Irisgatan 2 A - 22 B i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	10
5 rum och kök	29



Total tomtarea	11 990 m ²
Total bostadsarea	4 524 m ²
Årets taxeringsvärde	38 397 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 397 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Öresundskraft AB	Fjärrvärme
Luleå Energi AB	El
Bjäre Kraft AB	Fiber / TV

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 298 tkr och planerat underhåll för 429 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 182 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 261 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger	2010	Dåligt virke har bytts ut samt målningsarbeten.
Fasader	2011	Byte av fasadplankor samt målning.
Fasader/gavlar	2012-2013	Stor fasadrenovering, främst gavlarna.
Ventilation	2013	Tilluftsintaget flyttat till yttervägg.
Värme	2013	Byte av radiatorventiler.
Kulvertbyte	2014-2015	Byte av kulvertrör för värme- och varmvatten.
Fönster	2014-2015	Målning av fönsterbleck.
Översyn av fläktsystem	2015	
Dörrar	2015	Toppförsegling samtliga altandörrar.
Glaslister	2017	Byte av glaslister samt dörrpaneler.
Målning	2017	Målning fönster och dörrar.
Takbyte, balkonger	2018	
Investering fiber	2018	Fiberinstallation i samtliga lägenheter
Gemensamma utrymmen	2019	Utbyggnad soprum.
Tak	2019	Tak över kök på de mindre lägenheterna.
Utvändigt	2020	Åtgärder tak ovanför entréer, målning balkonger.
Målning och panelbyte	2021	Målning och panelbyte fasader
Installationer	2022	Rengöring värmesystem samt purotap behandling, byte undercentral, DUC samt injustering

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (utomhusbelysning, byte UC, DUC samt injustering fortsättning sedan fg år, byte 3 st fläktmotorer)	299 409 kr
Huskropp utvändigt (byte 2 st fönster)	28 733 kr
Övrigt	101 105 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbyte	2023	Föreningen kommer byta tak på samtliga hus under hösten 2023.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Magnusson	Ordförande	2024
Håkan Johansson	Sekreterare	2024
Titti Ertsborn	Vice ordförande	2023
Fredric Lindberg	Ledamot	2024
Monica Andersson	Ledamot	2023
Marie Karlefeldt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Diana Danielsson	Suppleant	2023
Marianne Sellgren	Suppleant	2023
Markus Widell	Suppleant	2024
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2023
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2023
Sven Johansson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Ljungdahl	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Magnusson	2023
Pernilla Månsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 25,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

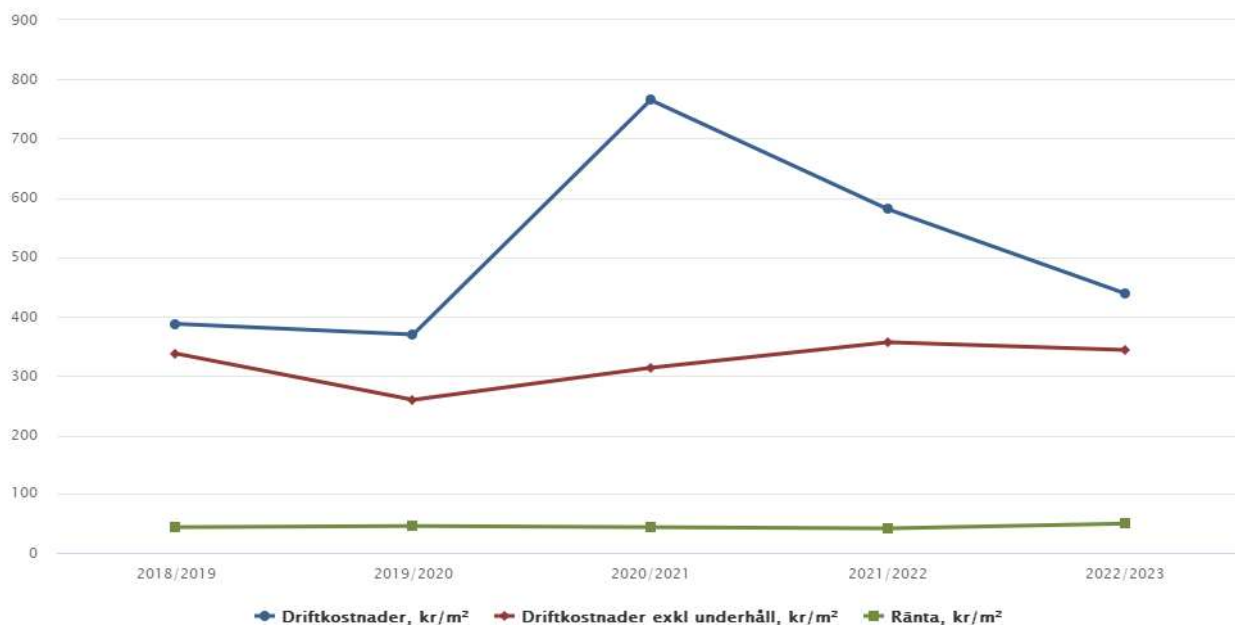
Sedan tidigare år har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

- Injustering av värmesystem.
- Bättre inomhusmiljö sedan ny tilluftskanal omlacerats.
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda ledlampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 266	3 171	3 109	3 048	2 988
Resultat efter finansiella poster	700	12	-1 012	665	826
Årets resultat	700	12	-1 012	665	826
Resultat exklusive avskrivningar	979	291	-733	944	1 091
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-203	-809	-1 713	80	311
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	261	243	217	191	172
Balansomslutning	18 954	18 494	18 546	19 807	19 731
Soliditet %	24	20	20	24	21
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	324	60	67	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	324	256	301	457	262
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	722	701	687	674	660
Driftkostnader, kr/m ²	439	581	765	370	388
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	344	357	314	260	338
Ränta, kr/m ²	49	41	43	45	43
Underhållsfond, kr/m ²	249	82	64	298	217
Lån, kr/m ²	3 048	3 109	3 169	3 230	3 279
Skuldkvot %	4,04	4,21	4,54	4,78	4,55



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	553 964	372 671	2 850 958	11 647
Disposition enl. årsstämmobeslut			11 647	-11 647
Reservering underhållsfond		1 182 000	-1 182 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-429 247	429 247	
Årets resultat				700 201
Vid årets slut	553 964	1 125 424	2 109 852	700 201

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	2 862 604
Årets resultat	700 201
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 182 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	429 247
Summa	2 810 053

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 810 053
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 265 908	3 170 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 903	169 802
Summa rörelseintäkter		3 415 811	3 340 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 986 396	-2 630 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 643	-170 910
Personalkostnader	Not 6	-70 653	-62 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-279 169	-279 169
Summa rörelsekostnader		-2 514 861	-3 143 431
Rörelseresultat		900 951	197 011
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 170	5 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 420	7 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-236 340	-198 170
Summa finansiella poster		-200 750	-185 365
Resultat efter finansiella poster		700 201	11 647
Årets resultat		700 201	11 647



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 808 954	16 088 123
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 808 954	16 088 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		15 867 454	16 146 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	21 975	21 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	312 051	138 856
Summa kortfristiga fordringar		334 026	160 255
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 752 041	2 187 031
Summa kassa och bank		2 752 041	2 187 031
Summa omsättningstillgångar		3 086 067	2 347 285
Summa tillgångar		18 953 521	18 493 908



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	553 964	553 964	
Fond för yttre underhåll	1 125 424	372 671	
Summa bundet eget kapital	1 679 388	926 635	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 109 852	2 850 958	
Årets resultat	700 201	11 647	
Summa fritt eget kapital	2 810 053	2 862 604	
Summa eget kapital	4 489 441	3 789 240	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 513 043	10 765 000
Summa långfristiga skulder		13 513 043	10 765 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	275 000	3 298 043
Leverantörsskulder	Not 18	272 344	155 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	403 693	486 608
Summa kortfristiga skulder		951 037	3 939 668
Summa eget kapital och skulder	18 953 521	18 493 908	



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 265 908	3 170 640
Summa nettoomsättning	3 265 908	3 170 640

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	7 908	10 276
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Övriga rörelseintäkter	0	360
Försäkringsersättningar	142 000	159 168
Summa övriga rörelseintäkter	149 903	169 802



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-429 247	-1 015 738
Reparationer	-298 079	-352 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-287 978	-287 977
Försäkringspremier	-66 400	-60 846
Fiber / TV	-51 480	-51 480
Återbäring från Riksbyggen	5 400	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-588	-1 779
Snö- och halkbekämpning	-38 748	-18 031
Statuskontroll	-20 334	-14 702
Förbrukningsinventarier	0	-1 586
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 641
Vatten	-46 115	-45 337
Fastighetsel	-15 653	-24 822
Uppvärmning	-434 739	-501 275
Sophantering och återvinning	-78 487	-76 998
Förvaltningsarvode drift	-223 948	-180 834
Summa driftskostnader	-1 986 396	-2 630 422

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-142 835	-135 170
IT-kostnader	-4 641	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-7 125
Övriga förvaltningskostnader (förtäring årsstämma, reg. avg.)	-2 565	-800
Kreditupplysningar	0	-660
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 908	-10 276
Representation	0	-299
Tryckning årsredovisningar	-3 250	-3 125
Medlemsavgift Intresseföreningen	-2 535	-2 535
Bankkostnader	-2 167	-2 600
Övriga externa kostnader (kommunal årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-4 368	-8 320
Summa övriga externa kostnader	-178 643	-170 910

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-55 725	-49 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 500
Sociala kostnader	-11 428	-9 630
Summa personalkostnader	-70 653	-62 930



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-149 106	-149 106
Avskrivning Anslutningsavgifter	-56 063	-56 063
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 000	-74 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-279 169	-279 169

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 170	5 616
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 170	5 616

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 245	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 598	6 902
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	288
Övriga ränteintäkter	577	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 420	7 190

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-222 480	-183 970
Övriga finansiella kostnader	-13 860	-14 200
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-236 340	-198 170



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 910 620	14 910 620
Mark	2 049 735	2 049 735
Standardförbättringar	3 988 256	3 988 256
Anslutningsavgifter (fiber)	560 625	560 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 509 236	21 509 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 182 622	-4 033 516
Standardförbättringar	-1 028 256	-954 256
Anslutningsavgifter	-210 236	-154 173
	-5 421 114	-5 141 945
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-149 106	-149 106
Årets avskrivning standardförbättringar	-74 000	-74 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-56 062	-56 063
	-279 168	-279 169
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 700 282	-5 421 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 808 954	16 088 123
Varav		
Byggnader	10 578 891	10 727 998
Mark	2 049 735	2 049 735
Standardförbättringar	2 886 000	2 960 000
Anslutningsavgifter	294 328	350 390
Taxeringsvärden		
Småhus	38 397 000	38 397 000
Totalt taxeringsvärde	38 397 000	38 397 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 597 000</i>	<i>30 597 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 800 000</i>	<i>7 800 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Installationer	0	76 169
	0	76 169
Utrangeringar		
Installationer	0	-76 169
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	-76 169
	0	-76 169
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	76 169
	0	76 169
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	58 500	58 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	58 500	58 500
<i>117 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	2 973	2 973
Skattekonto	19 002	18 426
Summa övriga fordringar	21 975	21 399

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	24 923	5 275
Förutbetalda försäkringspremier	22 953	20 494
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 310	108 797
Förutbetald TV-avgift via fiber	4 290	4 290
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 575	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 051	138 856

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 639 779	1 628 907
Transaktionskonto	1 112 262	558 123
Summa kassa och bank	2 752 041	2 187 031



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	13 788 043	14 063 043
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-275 000	-3 298 043
Långfristig skuld vid årets slut	13 513 043	10 765 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,22%	2023-08-25	3 238 043,00	-3 023 043,00	215 000,00	0,00
SWEDBANK	1,37%	2024-09-25	3 450 000,00	0,00	0,00	3 450 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-06-30	4 915 000,00	0,00	0,00	4 915 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2026-06-30	2 460 000,00	0,00	60 000,00	2 400 000,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2027-09-01	0,00	3 023 043,00	0,00	3 023 043,00
Summa			14 063 043,00	0,00	275 000,00	13 788 043,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 275 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 100 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 413 043 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	272 344	155 017
Summa leverantörsskulder	272 344	155 017

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	32 550	40 108
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	608	142 675
Upplupna elkostnader	1 833	1 450
Upplupna vattenavgifter	7 753	7 753
Upplupna värmekostnader	12 987	9 083
Upplupna kostnader för renhållning	1 129	1 991
Upplupna styrelsearvoden	14 118	11 389
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	332 715	272 159
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403 693	486 608

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar (11 st, totalt)	16 470 000	16 470 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jörgen Magnusson

Håkan Johansson

Titti Ertsborn

Fredric Lindberg

Monica Andersson

Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision

Sven Johansson
Förtroendevald revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision



Verifikat

Transaktion 09222115557504608559

Dokument

Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-11-13 11:47:58 CET (+0100) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2023-11-16 08:33:02 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Jörgen Magnusson (JM)

jorgen.magnusson@ektv.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JÖRGEN MAGNUSSON"

Signerade 2023-11-13 12:45:00 CET (+0100)

Håkan Johansson (HJ)

hakan.johansson@ektv.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HÅKAN JOHANSSON"

Signerade 2023-11-13 12:17:30 CET (+0100)

Titti Ertsborn (TE)

titti.ertsborn@svenskakyrkan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TITTI ERTSBORN"

Signerade 2023-11-13 12:06:45 CET (+0100)

Monica Andersson (MA1)

pandan17@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MONICA ANDERSSON"

Signerade 2023-11-13 12:50:37 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504608559

Fredric Lindberg (FL)
twalec81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIC LINDBERG"
Signerade 2023-11-13 11:54:52 CET (+0100)

Sven Johansson (SJ)
svennisj@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN JOHANSSON"
Signerade 2023-11-13 13:30:52 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2023-11-16 08:33:02 CET (+0100)

Markus Ahlberg (MA2)
markus.ahlberg@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS AHLBERG"
Signerade 2023-11-16 08:25:35 CET (+0100)

Marie Karlefeldt (MK)
Marie.Karlefeldt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Marie-Louise Karlefeldt"
Signerade 2023-11-13 11:54:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504608559

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen
Org.nr. 739400-2088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 31 augusti 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 november 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Röksvampen för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Sven Johansson
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Sven Johansson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-14 16:18:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: 31c7f5f3dced4aca98b8f319f4820cfd

Underskrift 2

Namn: Markus Ahlberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-16 08:25:05 GMT+01:00
Transaktions-ID: 6676b976d84147b6b76de46ed83cffc0

Underskrift 3

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-16 08:31:31 GMT+01:00
Transaktions-ID: 17370ef071214569b52ff5555438bf7e

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röksvampen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

