

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nevisgård i Staffanstorp
Org nr: 716439-4400

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Nevisgård i
Staffanstorp får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-05-14. Nuvarande stadgar registrerades 2020-09-25.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år fram för allt beroende på att föreningen haft högre reparationskostnader.

Driftkostnaderna ligger lägre än föregående år beroende på mindre underhålls och reparationskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 323% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 379 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 186 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nevishög 13:12 i Staffanstorps Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastigheternas adress är Nevisborg 2-8 i Staffanstorp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	12
4 rum och kök	19

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	28
Antal p-platser	22

Total tomtarea 6 158 m²

Bostäder bostadsrätt 3 819 m²

Total bostadsarea 3 819 m²

Årets taxeringsvärde 52 110 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 110 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalavtal fastighetsförvaltning
Kone AB	Hisservice
Telenor	Kabel-tv
Eon	Gasavtal och elavtal
Ragnsells, Ohlssons och Suez Recycling AB	Renhållning
Viamedici AB	Hjärtstartare
Vaillant Group Gaseres AB	Serviceavtal gas
Folksam	Fastighetsförsäkring
Weum	Nätavgifter gas
Nokas Teknik AB	Brandlarm

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 584 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 804 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 210 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 25 719 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 857 tkr (212 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 804 tkr (210 kr/m²). Avsättningen till underhållsfonden bör spegla de kommande underhållskostnaderna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Asfaltering	2012
Utbyte av gaspannor	2013
Byte av fläktar/minimaster	2013
Byte av porttelefoner	2015
Byte av utomhusbelysning	2016
Indragning av fiberanslutning	2018
Målning av garage och garageportar	2018
Golvläggning i miljöhusen	2019
Belysning på vinden samt rensning av ventilationskanaler	2019
Målning av balkonger, takfot och plåtdetaljer på taket. Utbyte av hängrännor samt tvätt av samtliga tak.	2020
Byte av trappbelysning	2021

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Relining	35 313
Målning av garageportar	28 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Leufvenius	Ordförande	2025
Liselotte Pedersen	Ledamot	2024
Ann-Britt Frodig	Ledamot	2024
Mirjana Runjaic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson	Suppleant	2024
Nina Lennarthson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Jessica Duah Johnsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
January Nsenga	2024
Skuli Johannesson	2024

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

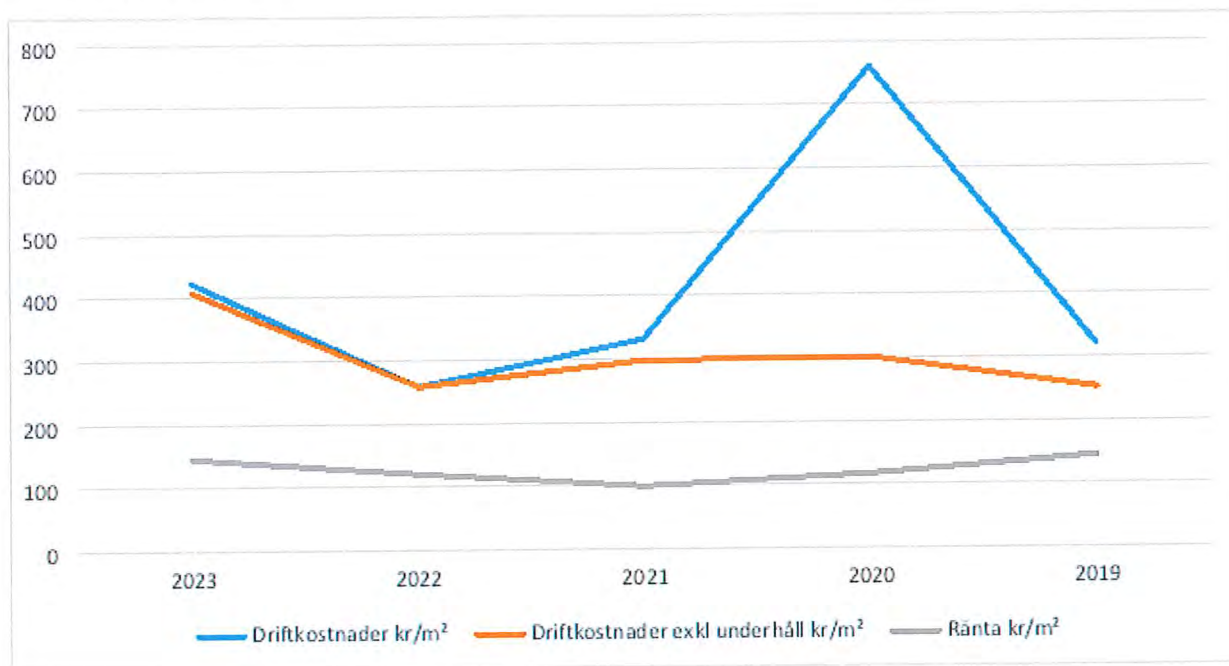
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 138	2 980	2 943	2 931	2 930
Rörelsens intäkter	3 165	2 996	2 951	2 940	2 942
Resultat efter finansiella poster*	-194	420	191	-1 650	55
Årets resultat	-194	420	191	-1 650	55
Resultat exkl avskrivningar	186	799	570	-1 270	435
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-618	70	-82	-1 934	-195
Balansomslutning	28 761	29 177	29 137	29 115	31 127
Årets kassaflöde	-66	411	413	-1 671	192
Soliditet %*	-5	-5	-6	-7	-1
Likviditet %	30	31	14	7	312
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	97	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,5	0,9	1,3	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	792	751	744	744	744
Driftkostnader kr/kvm	423	256	330	760	318
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	407	256	295	301	250
Energikostnad kr/kvm*	121	97	107	95	90
Underhållsfond kr/kvm	518	340	165	42	342
Reservering till underhållsfond kr/kvm	194	175	157	160	152
Sparande kr/kvm*	60	192	172	153	173
Ränta kr/kvm	145	120	98	115	144
Skuldsättning kr/kvm*	7 132	7 208	7 284	7 359	7 435
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 759	7 842	7 925	8 007	8 090
Räntekänslighet %*	9,8	10,4	10,7	10,8	10,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst ökande reparationskostnader relaterade till vattenläckage. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 159 007	1 413 394	-4 319 114	419 757
Disposition enl. årsstämmobeslut			419 757	-419 757
Reservering underhållsfond		804 000	-804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-64 063	64 063	
Årets resultat				-193 635
Vid årets slut	1 159 007	2 153 331	-4 639 294	-193 635

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 899 357
Årets resultat	-193 635
Årets fondreservering enligt stadgarna	-804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 063
Summa	-4 832 929

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-4 832 929
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 137 602	2 980 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 160	15 449
Summa rörelseintäkter		3 164 762	2 995 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 756 179	-1 063 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 831	-583 616
Personalkostnader	Not 6	-72 974	-66 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-379 439	-379 439
Summa rörelsekostnader		-2 771 423	-2 092 807
Rörelseresultat		393 339	902 931
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 170	5 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 456	10 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-600 600	-499 087
Summa finansiella poster		-586 974	-483 174
Resultat efter finansiella poster		-193 635	419 757
Årets resultat		-193 635	419 757

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 946 082	27 325 520
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 969	1 969
Summa materiella anläggningstillgångar		26 948 050	27 327 489
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		27 006 550	27 385 989
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	39	6 727
Övriga fordringar	Not 15	60 531	30 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	199 218	193 859
Summa kortfristiga fordringar		259 788	230 759
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 494 707	1 560 427
Summa kassa och bank		1 494 707	1 560 427
Summa omsättningstillgångar		1 754 495	1 791 187
Summa tillgångar		28 761 046	29 177 176

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 159 007	1 159 007	
Fond för yttre underhåll	2 153 331	1 413 394	
Summa bundet eget kapital	3 312 338	2 572 401	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 639 294	-4 319 114	
Årets resultat	-193 635	419 757	
Summa fritt eget kapital	-4 832 929	-3 899 357	
Summa eget kapital	-1 520 591	-1 326 956	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 452 593	24 678 593
Summa långfristiga skulder		24 452 593	24 678 593
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 180 172	5 270 172
Leverantörsskulder	Not 19	99 088	44 538
Skatteskulder	Not 20	3 905	1 175
Övriga skulder	Not 21	1 873	1 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	544 005	508 194
Summa kortfristiga skulder		5 829 043	5 825 539
Summa eget kapital och skulder		28 761 046	29 177 176

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193 635	419 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	379 439	379 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 804	799 196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-29 029	-5 847
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	93 504	-64 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 279	729 280
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-1 969
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 968
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-316 000	-316 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316 000	-316 000
Årets kassaflöde	-65 721	411 311
Likvidamedel vid årets början	1 560 427	1 149 116
Likvidamedel vid årets slut	1 494 706	1 560 427

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 781 792	2 624 256
Hyror, garage	95 789	95 580
Hyror, p-platser	32 000	33 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 600	-11 043
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 395	-3 520
Bränsleavgifter, bostäder	242 016	242 016
Summa nettoomsättning	3 137 602	2 980 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	10 198	14 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-11
Erhållna statliga bidrag	16 495	0
Övriga rörelseintäkter	480	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	27 160	15 449

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-64 063	0
Reparationer	-583 958	-170 296
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 071	-68 341
Försäkringspremier	-44 486	-39 719
Kabel- och digital-TV	-45 832	-41 796
Återbäring från Riksbyggen	5 800	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 273	-3 040
Serviceavtal	-134 688	-81 174
Obligatoriska besiktningar	-22 227	-29 220
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 108	0
Snö- och halkbekämpning	-93 994	-92 625
Drift och förbrukning, övrigt	-8 298	0
Förbrukningsinventarier	-2 913	-8 326
Vatten	-116 161	-122 044
Fastighetsel	-68 198	-72 457
Uppvärmning	-318 892	-209 912
Sophantering och återvinning	-164 062	-128 876
Förvaltningsarvode drift	-16 757	-2 652
Summa driftskostnader	-1 756 179	-1 063 279

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-511 381	-493 384
Lokalkostnader	-1 000	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 714	-3 033
Kreditupplysningar	-50	-4 773
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 238	-13 493
Representation	-5 425	0
Kontorsmateriel	-3 600	-2 925
Medlems- och föreningsavgifter	-1 638	-1 638
Bankkostnader	-2 400	-2 280
Övriga externa kostnader	-385	-51 591
Summa övriga externa kostnader	-562 831	-583 616

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-52 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 978	-3 978
Sociala kostnader	-16 496	-9 995
Summa personalkostnader	-72 974	-66 473

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-324 439	-324 439
Avskrivningar tillkommande utgifter	-55 000	-55 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-379 439	-379 439

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 449	9 598
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	166	668
Övriga ränteintäkter	841	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 456	10 296

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-600 600	-499 087
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-600 600	-499 087

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 284 832	41 284 832
Mark	2 754 910	2 754 910
Tillkommande utgifter	1 100 000	1 100 000
	45 139 742	45 139 742
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 139 742	45 139 742

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 558 660	-16 939 783
Tillkommande utgifter	-605 000	-495 000
	-18 163 660	-17 434 783

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-324 439	-324 439
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-55 000	-55 000
	-379 439	-379 439

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-18 543 099 **-17 814 222**

Restvärde enligt plan vid årets slut

26 946 082 **27 325 520**

Varav

Byggnader	23 696 172	24 020 610
Mark	2 754 910	2 754 910
Tillkommande utgifter	495 000	550 000

Taxeringsvärden

Bostäder	51 200 000	51 200 000
Lokaler	910 000	910 000

Totalt taxeringsvärde

52 110 000 **52 110 000**

varav byggnader

39 387 000 *39 387 000*

varav mark

12 723 000 *12 723 000*

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	1 969	1 969
Vid årets slut	1 969	1 969

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	58 500	58 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	58 500	58 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	39	6 727
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39	6 727

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	60 531	30 173
Summa övriga fordringar	60 531	30 173

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 382	44 486
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 318	123 346
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 129	11 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 389	14 569
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 218	193 859

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	834 199	224 005
Transaktionskonto	660 508	1 336 423
Summa kassa och bank	1 494 707	1 560 427

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 632 765	29 948 765
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-271 000	-316 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 909 172	-4 954 172
Långfristig skuld vid årets slut	24 452 593	24 678 593

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2023-08-11	2 246 461	-2 212 711	33 750	0
SWEDBANK	1,31%	2023-08-25	2 707 711	-2 707 711	0	0
SWEDBANK	4,52%	2024-02-28	0	2 212 711	11 250	2 201 461
SWEDBANK	4,52%	2024-02-28	0	2 707 711	0	2 707 711
SWEDBANK	3,66%	2025-06-18	4 923 615	0	0	4 923 615
SWEDBANK	1,15%	2027-06-23	4 858 615	0	10 000	4 848 615
SWEDBANK	1,31%	2028-02-25	4 953 945	0	0	4 953 945
SBAB	1,30%	2029-05-09	4 253 145	0	90 000	4 163 145
SBAB	1,35%	2030-05-09	2 195 312	0	0	2 195 312
SWEDBANK	2,08%	2031-02-25	3 809 961	0	171 000	3 638 961
Summa			29 948 765	0	316 000	29 632 765

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 4 909 172 kr villkorsändras och 271 000 kr amorteras varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 889 320 till betalning mellan 2 och 5 år och resterande lån mellan 7 och 8 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	37 060
Ej reskontraförda leverantörsskulder	99 088	7 478
Summa leverantörsskulder	99 088	44 538

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	3 905	1 175
Summa skatteskulder	3 905	1 175

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 460	1 460
Skuld sociala avgifter och skatter	413	0
Summa övriga skulder	1 873	1 460

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 044	12 500
Upplupna räntekostnader	49 084	35 367
Upplupna driftskostnader	41 923	36 125
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 194
Upplupna elkostnader	9 778	8 135
Upplupna vattenavgifter	25 398	0
Upplupna värmekostnader	80 657	85 944
Upplupna kostnader för renhållning	0	24 102
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 500
Upplupna styrelsearvoden	51 800	51 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 622	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 451	220 526
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544 005	508 194

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 172 000	42 172 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Staffanstorps 2024-05-02

Ort och datum



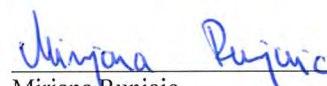
Mikael Leufvenius



Liselotte Pedersen



Ann-Britt Frodig



Mirjana Runjaic

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-15



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevisgård i Staffanstorp
Org.nr 716439-4400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevisgård i Staffanstorp för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



FAKTOR

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevisgård i Staffanstorp för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 15 maj 2024

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevisgård i Staffanstorp

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nevisgård i Staffanstorp 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

