

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Strömsvattnet
Org nr: 716444-6796





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Strömsvattnet 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 6 970 995 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till 1 484 tkr (fg år 1 872 tkr)

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst på grund av ökade kostnader för el, snöröjning samt underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 796% till 1082%.

I resultatet ingår avskrivningar med 545 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 029 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sadelmakaren 16 i Strömstads kommun. På fastigheten finns 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Ryttagången i Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
20	8	24	8	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	78

Total tomtarea 29 027 m²

Total bostadsarea 5 148 m²

Total lokalarea 7 m²



Årets taxeringsvärde	63 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 200 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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

Avtal	Leverantör
Förvaltning	Riksbyggen
Hissar	Schindlers Hiss
Kabel-TV	Telia
El-avtal	Luleå Energi
Låsöppning/P-övervakning	Securitas

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 154 tkr och planerat underhåll för 430 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 uppdaterades senast 2023-08-29 och visar ett underhållsbehov på 31 666 tkr för de närmaste tio åren och 53 066 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 305 tkr. Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan uppgår till 1 602 tkr. Föreningen har budgeterat med en avsättning 1 602 tkr för verksamhetsåret 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Målning	2014–2015
Fasader	2016–2018
Markytor	2018
Gemensamma utrymmen, tvättstugeutrustning	2019
Markytor	2019
Installationer, ventilationsaggregat, rörelsedetektor	2020
Huskropp utvändigt, dörrar, målning	2020
Markytor, lekplastutrustning	2020
Installationer, rörelsevakt, belysning	2021
Installation av pump VVS	2021
Hissar	2021
Gemensamma utrymmen	2022
Installationer, golvbrunn och vvc-pump	2022
Huskropp utvändigt, rensning hänggrännor och byte isolerkassetter	2022

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstugor	82 367
Installationer, låssystem, armaturer	306 072
Huskropp utvändigt, takpannor, byte av fönsterdörr	41 153

Planerat underhåll	År
Vindskivor, träpanel, målning och balkongräcken	2024
Dörrar, målning trapphus, stamspolning och värmepannor	2025–2027
Underhåll tvättstugor	löpande



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Förtsch	Ordförande	2025
Martin Larsson	Vice ordförande	2024
Britt-Mari Bernemalm	Ledamot	2024
Christoffer Hansson	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot, Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Arnberg Carlsson	Suppleant	2025
Stefan Berg	Suppleant	2024
Maria Eriksson	Suppleant	2024
	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024
Berit Åsland tom 2023-10-04	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Tony Maxharraj	2024	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 951 kr/m²/år.

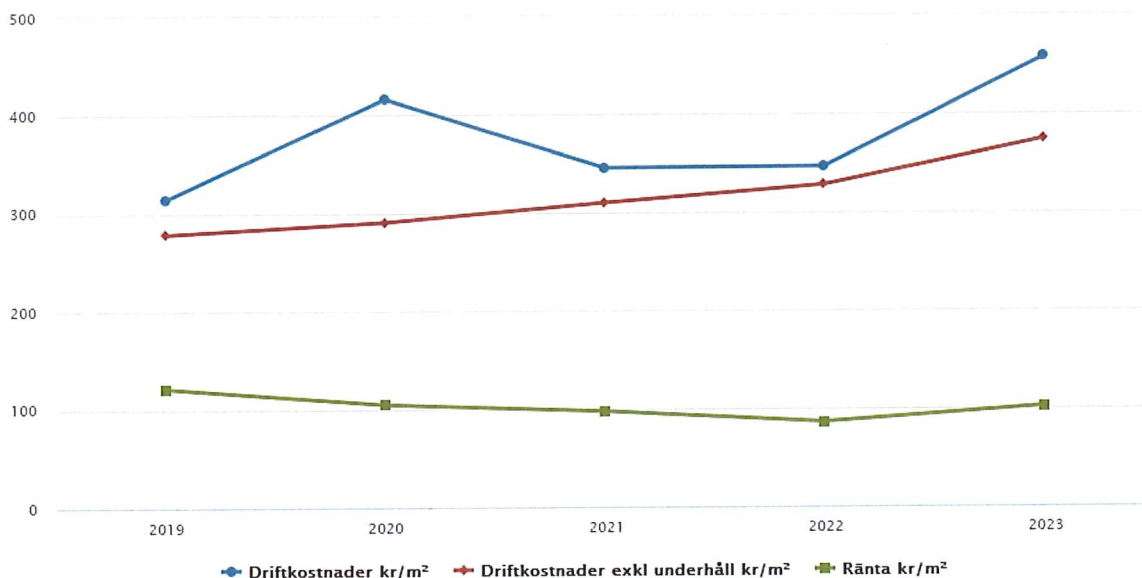
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 242 035	5 242 289	5 239 803	5 206 910	5 176 863
Resultat efter finansiella poster	1 484 467	1 872 343	1 798 526	1 372 856	1 801 398
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	253	253	277	277	277
Soliditet %	30	31	28	22	20
Likviditet %	1 082	796	81	34	536
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	96	96	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	996	996	996	996	996
Energikostnad kr/kvm	228	190	176	160	166
Sparande kr/kvm	189	488	490	497	491
Skuldsättning kr/kvm	5 934	5 943	5 950	6 734	6 780
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 934	5 943	5 950	6 734	6 780
Räntekänslighet %	6,0	6,0	6,0	6,8	6,8



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 procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 000	0	0	4 997 323	7 017 107	1 872 343
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 872 343	-1 872 343
Reservering underhållsfond				1 305 000	-1 305 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-429 593	429 593	
Årets resultat						1 484 467
Vid årets slut	6 000	0	0	5 872 730	8 014 043	1 484 467

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 889 451
Årets resultat	1 484 467
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 305 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	429 593
Summa	9 498 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 498 510**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 242 035	5 242 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 352	85 715
Summa rörelseintäkter		5 474 387	5 328 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 358 308	-1 787 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-680 331	-645 096
Personalkostnader	Not 6	-91 465	-89 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-544 952	-544 952
Summa rörelsekostnader		-3 675 056	-3 066 511
Rörelseresultat		1 799 332	2 261 493
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 400	11 520
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	205 531	41 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-522 796	-441 834
Summa finansiella poster		-314 865	-389 150
Resultat efter finansiella poster		1 484 467	1 872 343
Årets resultat		1 484 467	1 872 343



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 372 327	37 917 279
Summa materiella anläggningstillgångar		37 372 327	37 917 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		37 492 327	38 037 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	6 800
Övriga fordringar	Not 13	49 967	49 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	224 030	243 573
Summa kortfristiga fordringar		273 997	299 428
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 017 602	7 096 423
Summa kassa och bank		9 017 602	7 096 423
Summa omsättningstillgångar		9 291 599	7 395 851
Summa tillgångar		46 783 926	45 433 130



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 000	6 000
Fond för yttre underhåll		5 872 730	4 997 323
Summa bundet eget kapital		5 878 730	5 003 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 014 044	7 017 107
Årets resultat		1 484 467	1 872 343
Summa fritt eget kapital		9 498 510	8 889 451
Summa eget kapital		15 377 240	13 892 774
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 547 746	30 591 447
Summa långfristiga skulder		30 547 746	30 591 447
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 119	43 119
Leverantörsskulder		155 352	251 543
Skatteskulder		8 192	9 410
Övriga skulder	Not 17	46 364	41 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	605 913	603 688
Summa kortfristiga skulder		858 940	948 909
Summa eget kapital och skulder		46 783 926	45 433 130



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 484 467	1 872 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	544 952	544 952
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 029 418	2 417 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	25 511	-10 270
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-90 049	47 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 964 880	2 454 635
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-43 701	-40 257
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 701	-40 257
Årets kassaflöde	1 921 179	2 414 378
Likvidamedel vid årets början	7 096 423	4 682 045
Likvidamedel vid årets slut	9 017 602	7 096 423
Upplysning 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	98

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	4 896 900	4 896 900
Hyror, p-platser	109 462	104 904
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 015	797
Bränsleavgifter, bostäder	239 688	239 688
Summa nettoomsättning	5 242 035	5 242 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	36 000	36 000
Övriga avgifter	10 295	0
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	10 293	18 025
Erhållna statliga bidrag, elstöd	157 442	0
Övriga rörelseintäkter	18 322	31 690
Summa övriga rörelseintäkter	232 352	85 715

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-429 593	-96 948
Reparationer	-153 553	-117 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 340	-91 140
Försäkringspremier	-84 150	-75 027
Kabel- och digital-TV	-69 750	-70 466
Återbäring från Riksbyggen	6 200	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 738	-1 738
Obligatoriska besiktningar	-83 435	-29 890
Bevakningskostnader	-9 320	-8 078
Snö- och halkbekämpning	-103 288	-23 088
Statuskontroll	-17 363	0
Förbrukningsinventarier/material	-54 277	-91 491
Fordons- och maskinkostnader	-617	-189
Vatten	-402 612	-390 802
Fastighetsel	-770 746	-587 208
Sophantering och återvinning	-78 141	-76 286
Förvaltningsarvode drift	-10 587	-133 946
Summa driftskostnader	-2 358 308	-1 787 412



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-603 585	-584 830
IT-kostnader	0	-1 150
Arvode, yrkesrevisorer	-17 506	-15 773
Övriga förvaltningskostnader	-31 982	-11 305
Kreditupplysningar	-974	-343
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 395	-13 993
Kontorsmateriel	-1 134	0
Telefon och porto	-8 755	-7 831
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 105
Medlems- och föreningsavgifter	-2 820	-2 820
Bankkostnader	-3 180	-2 947
Summa övriga externa kostnader	-680 331	-645 096

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-49 500	-49 500
Sammanträdesarvoden	-20 000	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-495	0
Sociala kostnader	-19 970	-18 550
Summa personalkostnader	-91 465	-89 050

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-544 952	-544 952
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-544 952	-544 952

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	2 400	11 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 400	11 520

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	455	4 886
Ränteintäkter från likviditetsplacering	203 535	36 145
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	635	82
Övriga ränteintäkter	906	51
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	205 531	41 165

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-522 796	-441 737
Övriga räntekostnader	0	-97
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-522 796	-441 834



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 822 300	44 822 300
Mark	1 656 276	1 656 276
	46 478 576	46 478 576
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 478 576	46 478 576
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 561 297	-8 016 345
	-8 561 297	-8 016 345
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-544 952	-544 952
	-544 952	-544 952
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 106 249	-8 561 297
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 372 327	37 917 279
Varav		
Byggnader	35 716 051	36 261 003
Mark	1 656 276	1 656 276
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 200 000	63 200 000
Totalt taxeringsvärde	63 200 000	63 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	120 000	120 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	120 000	120 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 967	49 055
Summa övriga fordringar	49 967	49 055

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	104 347	0
Förutbetalda försäkringspremier	100 080	84 150
Förutbetalda driftkostnader	2 374	2 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	146 208
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 056	11 056
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 174	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 030	243 573

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	153	3 858
Bankmedel	8 132 699	6 533 511
Transaktionskonto	884 750	559 054
Summa kassa och bank	9 017 602	7 096 423



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 590 865	30 634 566
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 119	-43 119
Långfristig skuld vid årets slut	30 547 746	30 591 447

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2027-09-24	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
SWEDBANK	1,27%	2028-08-25	6 881 500,00	0,00	0,00	6 881 500,00
SWEDBANK	1,27%	2028-08-25	7 556 000,00	0,00	0,00	7 556 000,00
SWEDBANK	3,88%	2029-09-25	5 197 066,00	0,00	43 701,00	5 153 365,00
Summa			30 634 566,00	0,00	43 701,00	30 590 865,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 43 119 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 172 476 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 418 389 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	2 986	2 810
Skuld sociala avgifter och skatter	43 378	38 339
Summa övriga skulder	46 364	41 149

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	38 989	39 003
Upplupna driftskostnader	45 709	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 625	32 326
Upplupna elkostnader	115 324	107 301
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	0	2 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	398 266	419 558
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605 913	603 688

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	64 372 000	64 372 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Stefan Förtsch

Anders Lindqvist

Martin Larsson

Britt-Mari Bernemalm

Christoffer Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557511857850

Dokument

Årsredovisning 2023 Strömsvattnet

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2024-02-29 14:27:03 CET (+0100) av Lina Eklund (LE)

Färdigställt 2024-03-04 21:20:54 CET (+0100)

Initierare

Lina Eklund (LE)

Riksbyggen

lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Stefan Förtsch (SF) stefan.fortsch@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN FÖRTSCH" Signerade 2024-02-29 15:38:00 CET (+0100)	Anders Lindqvist (AL) anders.lindqvist@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINDQVIST" Signerade 2024-02-29 14:44:57 CET (+0100)
Martin Larsson (ML) martin.larsson@maersk.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN LARSSON" Signerade 2024-02-29 14:45:04 CET (+0100)	Christoffer Hansson (CH) christoffer-91@hotmail.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER HANSSON" Signerade 2024-02-29 14:30:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511857850

Britt-Mari Bernemalm (BB)
bm.bernemalm@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-MARI BERNEMALM"
Signerade 2024-02-29 15:01:16 CET (+0100)*

Anders Karlsson (AK)
Anders@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2024-03-04 21:20:54 CET (+0100)*

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 Strömsvattnet

Org.nr 716444-6796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Strömsvattnet för år 2023.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Strömsvattnet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 45.138.xxx.xxx

2024-03-04 20:21:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> 2024-03-04 20:21:59 UTC 19600928xxxx

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 in frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Strömsvattnet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Strömsvattnet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

