

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Cederträdet
Org nr: 762500-1255





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Cederträdet 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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 991 tkr.

Årets resultat (1 463 tkr) är något lägre än föregående år. Det beror främst på högre räntekostnader. Under hösten 2023 omsatte föreningen två lån till en högre ränta samt tog upp ett nytt lån på 3,5 mkr. Det har varit högre underhåll- och reparationskostnader under räkenskapsåret jämfört med föregående år. Vatten- och uppvärmningskostnaderna har också varit högre men däremot visar elkostnaden på ett litet lägre belopp. Föreningen har erhållit ett elstöd på 153 tkr. Under verksamhetsåret har föreningen fått en sanktionsavgift gällande en hiss på 105 tkr. Den är kostnadsförd på verksamhetsåret men ärendet är överklagat och ligger för handläggning hos Länsstyrelsen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 93%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 441% till 222%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 235 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 698 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cedern 24 Vänersborgs kommun. På fastigheten finns två byggnader med 104 lägenheter samt 16 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Kronogatan 46-48 i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

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

Föreningen är momsregistrerad för garageplatser och p-platser som hyrs ut till externa hyresgäster samt för IMD.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	8	22	50	2	14

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Miljöhus
16	91	11	1

Total tomtarea	6 921 m ²
Total bostadsarea	7 880 m ²
Total lokalarea	504 m ²
Årets taxeringsvärde	84 496 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 496 000 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:

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hissar	Curator
Kabel-TV, telefoni och bredband	Telia
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fågelavtal	Anticimex
Elavtal	Göteborgs Energi/Bixia
Fjärrvärme	Vattenfall

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 131 tkr och planerat underhåll för 205 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2023 och visar på ett underhållsbehov på 12 856 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 168 tkr enligt 30-årig underhållsplan.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och badrumsrenovering	2007	Ersatt komponent
Underhåll markytor, kantsten och plantering	2014	Underhåll
Byte av DUC-Värmecentral	2014	Underhåll
Värmeväxlar	2014	Underhåll
Byte av fönster och fönsterdörrar	2014-2015	Ersatt komponent
Ny belysning i garage	2015	Underhåll
Målning miljöhus	2015	Underhåll
Byte lgh-dörr samt nytt låssystem	2017	603 tkr har aktiverats
Byte frånluftsystem i garaget	2017	Underhåll
Belysning tvättstugor	2017	Underhåll
Hissbyte, etapp 1	2018	2 835 tkr har aktiverats
Hissbyte, etapp 2	2019	2 835 tkr har aktiverats
Dörrbyte, styrelserum	2020	Underhåll
Garageventilation	2021	20% underhåll, 80% aktiverat
Rensning av ventilationskanalerna	2022	Underhåll
Entrépartier	2022	Aktiverats

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rivning övre del av skorsten	158 000
Underhåll garageportar	46 587

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbyte	2024	Komponent
Solceller	2024	Aktivering
Laddstolpar	2024	Slutbesiktning januari 2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Olov Lönqvist	Ordförande	2025
Anita Svahn	Sekreterare	2024
Göran Darefelt	Vice ordförande	2024
Anita Wahlqvist	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Ehne	Suppleant	2024
Lage Arveklev	Suppleant	2024
Victor Ferraz	Suppleant	2025
Jessica Hansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Björn Hård af Segerstad	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Maria Nilsson	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Legnehed	2024
Birgitta Gelang	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i nytt tak och solceller och detta kommer att aktiveras i början av 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 764 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 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 764	6 568	6 487	6 510	6 481
Resultat efter finansiella poster	1 463	1 795	1 442	1 815	1 805
Balansomslutning	48 466	43 990	42 861	41 896	40 596
Soliditet %	37	38	34	32	28
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	222	441	424	367	247
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	93	50	83	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	93	90	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	841	805	795	797	793
Energikostnad kr/kvm	198	183	183	167	181
Sparande kr/kvm	328	361	342	354	349
Ränta kr/kvm	66	48	49	50	53
Skuldsättning kr/kvm	3 466	3 124	3 196	3 267	3 339
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 688	3 324	3 400	3 476	3 552
Räntekänslighet %	4,4	4,1	4,3	4,4	4,5

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	924 962	7 831 651	5 977 235	1 794 543
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 794 543	-1 794 543
Reservering underhållsfond		168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-204 587	204 587	
Årets resultat				1 462 917
Vid årets slut	924 962	7 795 064	7 808 365	1 462 917

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 771 778
Årets resultat	1 462 917
Årets fondreservering enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 587
Summa	9 271 282

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

9 271 282

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	6 763 935	6 568 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	474 922	287 079
Summa rörelseintäkter		7 238 857	6 855 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 879 728	-2 496 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 088 388	-936 794
Personalkostnader	Not 6	-164 674	-158 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 234 974	-1 150 599
Summa rörelsekostnader		-5 367 765	-4 742 396
Rörelseresultat		1 871 092	2 112 825
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 958	31 652
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131 578	52 741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 711	-402 675
Summa finansiella poster		-408 175	-318 282
Resultat efter finansiella poster		1 462 917	1 794 543
Årets resultat		1 462 917	1 794 543
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-168 000	-140 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		204 587	82 443
		36 587	-57 557
Resultat efter fondförändring		1 499 504	1 736 986



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	34 252 949	35 487 924
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	9 218 036	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 470 985	35 487 924
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	260 000	260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		260 000	260 000
Summa anläggningstillgångar		43 730 985	35 747 924
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	703 098	82 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	387 328	361 017
Summa kortfristiga fordringar		1 090 426	443 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 644 820	7 797 958
Summa kassa och bank		3 644 820	7 797 958
Summa omsättningstillgångar		4 735 246	8 241 748
Summa tillgångar		48 466 231	43 989 672



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	924 962	924 962	
Fond för yttre underhåll	7 795 064	7 831 651	
Summa bundet eget kapital	8 720 026	8 756 613	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 808 365	5 977 235	
Årets resultat	1 462 917	1 794 543	
Summa fritt eget kapital	9 271 282	7 771 778	
Summa eget kapital	17 991 308	16 528 391	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 356 193	11 140 705
Summa långfristiga skulder		25 356 193	11 140 705
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 705 705	15 050 913
Leverantörsskulder		290 632	201 273
Skatteskulder		12 473	8 781
Övriga skulder		83 957	85 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 025 963	973 684
Summa kortfristiga skulder		5 118 731	16 320 576
Summa eget kapital och skulder		48 466 231	43 989 672



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 462 917	1 794 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 234 974	1 150 599
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 697 891	2 945 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-646 636	-218 311
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	143 362	-66 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 194 618	2 660 557
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	2 250 000
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	-9 218 036	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 870 280	-599 720
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 870 280	-599 720
Årets kassaflöde	-4 153 138	-189 163
Likvidamedel vid årets början	7 797 958	7 987 121
Likvidamedel vid årets slut	3 644 820	7 797 958

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Fr.o.m 2020 redovisas den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång som kortfristig skuld.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsprincip</u>	<u>Antal år</u>
Stomme och grund	Linjär	109
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	Slutavskriven
Värme och sanitet	Linjär	Slutavskriven
El	Linjär	90
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	75
Fasader	Linjär	Slutavskriven
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	75
Yttertak	Linjär	90
Ventilation	Linjär	Slutavskriven
Transport (hiss)	Linjär	40
Styr- och övervakning	Linjär	75
Restpost	Linjär	Slutavskriven
Balkongrenovering	Linjär	36
Stam-och badrumsrenovering	Linjär	46
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Garageventilation	Linjär	25
Entrépartier	Linjär	20

Markvärdet 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	6 018 288	5 842 992
Hyror, lokaler	90 437	141 932
Hyror, garage	326 195	330 505
Hyror, p-platser	2 604	2 604
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 971	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 501	-6 325
Elavgifter	375 883	256 434
Summa nettoomsättning	6 763 935	6 568 142

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	240 864	240 864
Intäkter gemensamhetslokal	24 200	31 800
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	20 544	13 215
Andrahanduthyrning	935	0
Erhållna statliga bidrag, elstöd	153 154	0
Övriga rörelseintäkter, påkörd port	34 145	0
Påminnelseavgift	1 080	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	474 922	287 079



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-204 587	-82 443
Reparationer	-130 904	-95 247
Självrisk	-10 500	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 216	-176 936
Försäkringspremier	-71 075	-66 249
Kabel- och digital-TV	-292 332	-292 479
Återbäring från Riksbyggen	8 000	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 828	-8 141
Serviceavtal	-18 663	-13 888
Obligatoriska besiktningar	-31 520	-28 765
Snö- och halkbekämpning	-57 891	-23 583
Förbrukningsinventarier	-49 025	-4 632
Vatten	-240 224	-139 931
Fastighetsel	-497 660	-538 058
Uppvärmning	-924 253	-860 225
Sophantering och återvinning	-139 604	-133 661
Förvaltningsarvode drift	-32 444	-43 404
Summa driftskostnader	-2 879 728	-2 496 841

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-889 656	-846 896
Lokalkostnader	-4 050	-1 800
Arvode, yrkesrevisor	-24 911	-22 778
Övriga förvaltningskostnader	-29 801	-38 911
Kreditupplysningar	-1 810	-581
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 208	-14 956
Kontorsmateriel	0	-3 163
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-4 888	-4 888
Bankkostnader	-6 064	-2 820
Övriga externa kostnader, sanktionsavgift hiss	-105 000	0
Summa övriga externa kostnader	-1 088 388	-936 794

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-75 000
Sammanträdesarvoden	-51 750	-54 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-164	0
Sociala kostnader	-28 760	-28 413
Summa personalkostnader	-164 674	-158 163



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning byggnader	-1 234 974	-1 150 599
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 234 974	-1 150 599

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 758	6 692
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	5 200	24 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 958	31 652



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 669 700	8 669 700
Mark	848 775	848 775
Standardförbättringar	46 282 239	46 282 239
Markanläggning	1 500 000	1 500 000
Garageventilation	520 000	520 000
Entrépartier	2 250 000	0
	60 070 714	57 820 714
Årets anskaffningar		
Entrépartier	0	2 250 000
	0	2 250 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 070 714	60 070 714
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 219 223	-7 170 586
Standardförbättringar	-15 809 442	-14 756 406
Markanläggningar	-1 500 000	-1 500 000
Garage ventilation	-26 000	-5 200
Entrépartier	-28 125	0
	-24 582 791	-23 432 192
Årets avskrivningar		
Byggnader	-48 637	-48 637
Standardförbättringar	-1 053 037	-1 053 037
Garageventilation	-20 800	-20 800
Entrépartier	-112 500	-28 125
	-1 234 974	-1 150 599
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 817 765	-24 582 791
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 252 949	35 487 924
Varav		
Byggnader	1 401 840	1 450 477
Mark	848 775	848 775
Standardförbättringar	29 419 760	30 472 797
Garageventilation	473 200	494 000
Entrépartier	2 109 375	2 221 875

Taxeringsvärden

Bostäder	82 600 000	82 600 000
Lokaler	1 896 000	1 896 000
Totalt taxeringsvärde	84 496 000	84 496 000
<i>varav byggnader</i>	60 751 000	60 751 000
<i>varav mark</i>	23 745 000	23 745 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	61 101
	0	61 101
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-61 101
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-61 101
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	-61 101
	0	-61 101
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	61 101
	0	61 101
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Årets förändring		
Tak	5 603 000	0
Solceller	3 615 036	0
Vid årets slut	9 218 036	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	260 000	260 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	260 000	260 000



Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	78 201	77 118
Momsfordringar	624 897	5 656
Summa övriga fordringar	703 098	82 774

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 642	71 075
Förutbetalt förvaltningsarvode	231 140	211 724
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 083	73 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 463	5 135
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 328	361 017

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	15 285	14 088
Bankmedel. SBAB	3 070 056	6 940 367
Transaktionskonto, Swedbank	559 479	843 502
Summa kassa och bank	3 644 820	7 797 958

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 061 898	26 191 618
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-719 720	-599 720
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 985 985	-14 451 193
Långfristig skuld vid årets slut	25 356 193	11 140 705

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,36%	2024-03-25	3 545 425,00	0,00	279 720,00	3 265 705,00
SWEDBANK	4,85%	2025-09-25	7 111 193,00	0,00	40 000,00	7 071 193,00
SWEDBANK	4,62%	2026-09-25	7 560 000,00	0,00	180 000,00	7 380 000,00
SWEDBANK	1,51%	2027-01-25	7 975 000,00	0,00	100 000,00	7 875 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2028-09-30	0,00	3 500 000,00	30 000,00	3 470 000,00
Summa			26 191 618,00	3 500 000,00	629 720,00	29 061 898,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 719 720 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även detta lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 2 878 880 kr. Resterande skuld 25 463 298 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	101 649	44 529
Upplupna driftskostnader	3 625	0
Upplupna elkostnader	60 286	89 849
Upplupna värmekostnader	140 345	134 231
Upplupna revisionsarvoden	23 500	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 790	112 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	577 768	572 075
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 025 963	973 684

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	31 015 000	31 015 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Olov Lönqvist

Anita Svahn

Göran Darefelt

Anita Wahlqvist

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Björn Hård af Segerstad
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557514676331

Dokument

Årsredovisning Cederträdet 2023
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-04-08 13:40:16 CEST (+0200) av Maria Eriksson (ME)
Färdigställt 2024-04-16 11:51:45 CEST (+0200)

Initierare

Maria Eriksson (ME)
Riksbyggen
maria.eriksson@riksbyggen.se

Signerare

Jan Olov Lönqvist (JOL)
jan.lonqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN OLOV LÖNQVIST"
Signerade 2024-04-12 10:53:10 CEST (+0200)

Anita Svahn (AS)
anitasvahn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAUD ANITA SVAHN"
Signerade 2024-04-09 14:18:04 CEST (+0200)

Göran Darefelt (GD)
goran.darefelt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thure Göran Darefelt"
Signerade 2024-04-09 16:51:22 CEST (+0200)

Anita Wahlqvist (AW)
anita.wahlqvist1074@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANITA WAHLQVIST"
Signerade 2024-04-08 13:53:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514676331

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LINDQVIST"
Signerade 2024-04-08 13:59:04 CEST (+0200)

Björn Hård af Segerstad (BHaS)
bjorn.hard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN HÅRD AF SEGERSTAD"
Signerade 2024-04-12 10:58:59 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2024-04-16 11:51:45 CEST (+0200)

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 Cederträdet

Org.nr 762500-1255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revis-

ionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Björn Hård af Segerstad
Förtroendevald 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."

BJÖRN HÅRD AF SEGERSTAD

Förtroendevald revisor

Serienummer: bc67e4ea0e4056901b75b8340906918cba06xxx

IP: 90.227.xxx.xxx

2024-04-16 09:50:36 UTC



ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcfb1b2b1deb9b54e031d4ff5169a4b40xxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-16 09:52:36 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>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

RBF Cederträdet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Cederträdet 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



