

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Anden
Org nr: 738800-1120

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Anden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-02-07. Nuvarande stadgar registrerades 2023-08-03.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av att föreningen haft högre underhållskostnader under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 70%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 130% till 144%.

I resultatet ingår avskrivningar med 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -809 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 202 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Anden i Simrishamns kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Jonebergsvägen 3 och Fredsdalsgatan 2 i Simrishamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	13	Lokaler	10
2 rum och kök	18	Garage	30
3 rum och kök	22		
4 rum och kök	4		

Total tomtarea	5 062 m ²
Total bostadsarea	3 494 m ²
Lokaler hyresrätt	384 m ²



Årets taxeringsvärde	43 154 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 154 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 228 tkr och planerat underhåll för 1 384 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Styrelsens bedömning av underhållsbehov utifrån underhållsplan från Riksbyggen och avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 123 tkr (290 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2017	Målning och fönster
Bostäder	2018	Löpande underhåll
Huskropp utvändigt	2018	Tak
Markytor utvändigt	2018	Asfaltering
Garage och p-platser	2018	Garagetak
Tvättstuga	2019	Klinkergolv
Elinstallation	2019	
Tak	2019	
Markytor	2019	Uteplats
Underhållsspolning och relining	2020	
Markytor	2020	
Relining	2021	
Garage, målning tak	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, Säkerhetsdörrar, takbesiktning	1 384 449



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stäm ma
Bengt Lundgren	Ordförande	2024
Anna Hellborg	Sekreterare	2024
Joel Nilsson	Vice ordförande	2024
Eva Lyhagen	Ledamot	2025
Martin Hjelmvedt	Ledamot	2025
Irene Herlin	Ledamot	2024
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stäm ma
Johan Vidal	Suppleant	2025
Lena Görefält	Suppleant	2024
Maria Rudolfsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stäm ma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Anders Johnsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stäm ma
Bengt Linder	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stäm ma
Viktor Persson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 771 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

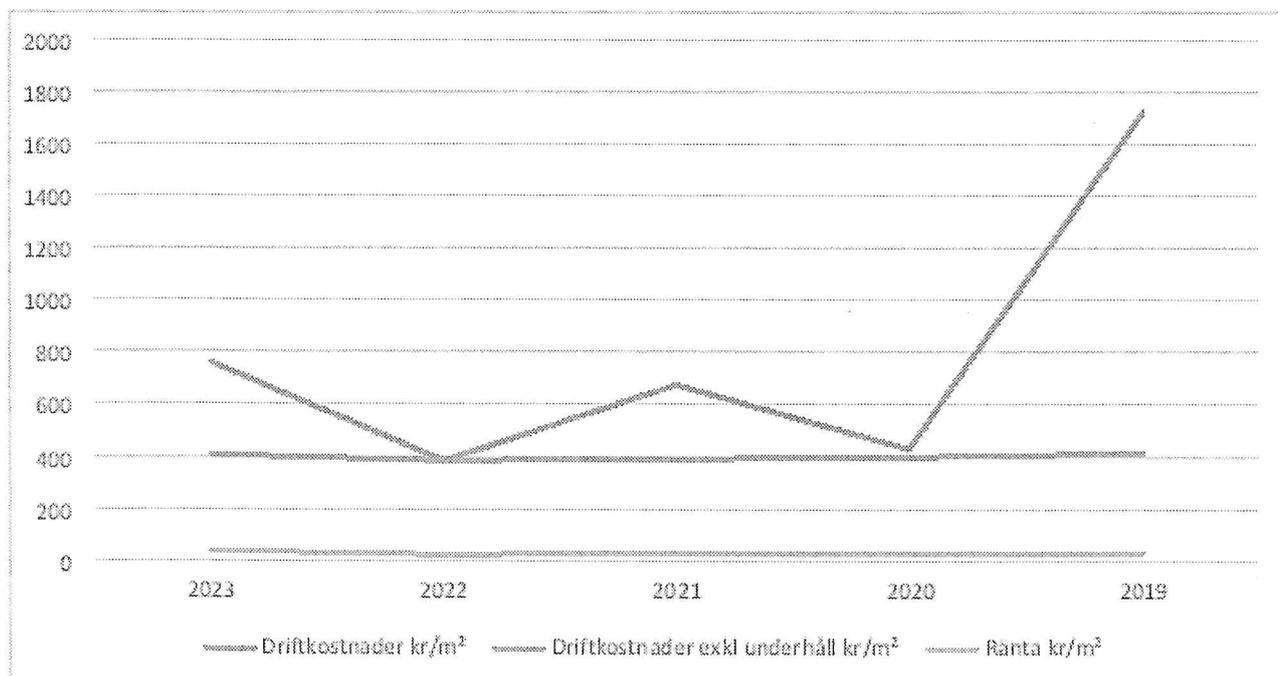


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 103	2 861	2 800	2 774	2 787
Rörelsens intäkter	3 276	2 995	2 930	2 915	2 922
Resultat efter finansiella poster*	-934	338	-543	358	-4 728
Årets resultat	-934	338	-543	358	-4 728
Resultat exkl avskrivningar	-809	462	-418	482	-4 603
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 932	-656	-1 193	-293	-5 378
Balansomslutning	12 891	11 700	11 514	13 658	13 553
Årets kassaflöde	1 328	145	-2 025	266	-2 882
Soliditet %*	28	39	36	35	32
Likviditet %	70	130	38	73	284
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	87	87	86
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	1,0	1,7	1,9	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	812	743	732	728	723
Driftkostnader kr/kvm	758	382	673	427	1 719
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	401	382	390	393	416
Energikostnad kr/kvm*	209	213	218	197	204
Underhållsfond kr/kvm	288	288	0	166	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	290	288	200	200	200
Sparande kr/kvm*	148	119	176	158	117
Ränta kr/kvm	36	21	27	32	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 972	1 636	1 685	2 099	2 159
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 189	1 815	1 871	2 330	2 397
Räntekänslighet %*	2,7	2,4	2,6	3,2	3,3

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.
Obs! Det saknas andrauppmätta utrymmen med bostadsrätt än själva småhusen och lokalen.

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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst av höga underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtagande har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underråll.



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	97 365	158 920	8 783 390	1 118 000	-5 990 870	337 530
Disposition enl. årsstämmobeslut					337 530	-337 530
Reservering underhållsfond				1 123 000	-1 123 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 384 449	1 384 449	
Årets resultat						-933 831
Vid årets slut	97 365	158 920	8 783 390	856 551	-5 391 891	-933 831

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 653 340
Årets resultat	-933 831
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 123 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 384 449
Summa	-6 325 721

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 325 721**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 102 785	2 861 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 245	133 766
Summa rörelseintäkter		3 276 030	2 995 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 940 636	-1 481 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-944 841	-901 689
Personalkostnader	Not 6	-72 312	-75 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-124 749	-124 749
Summa rörelsekostnader		-4 082 538	-2 583 515
Rörelseresultat		-806 508	411 664
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		550	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 435	6 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 308	-80 507
Summa finansiella poster		-127 323	-74 134
Resultat efter finansiella poster		-933 831	337 530
Årets resultat		-933 831	337 530



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 941 364	10 014 214
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	263 568	315 467
Summa materiella anläggningstillgångar		10 204 932	10 329 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		10 232 432	10 357 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 917
Övriga fordringar		48 849	48 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	344 516	354 734
Summa kortfristiga fordringar		393 365	405 770
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 265 312	937 188
Summa kassa och bank		2 265 312	937 188
Summa omsättningstillgångar		2 658 678	1 342 958
Summa tillgångar		12 891 110	11 700 139



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16 330	16 330	
Medlemsinsatser	256 285	256 285	
Uppskrivningsfond	8 783 390	8 783 390	
Fond för yttre underhåll	856 551	1 118 000	
Summa bundet eget kapital	9 912 556	10 174 005	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 391 891	-5 990 870	
Årets resultat	-933 831	337 530	
Summa fritt eget kapital	-6 325 721	-5 653 340	
Summa eget kapital	3 586 835	4 520 665	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 528 000	6 148 889
Summa långfristiga skulder		5 528 000	6 148 889
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 120 889	193 656
Leverantörsskulder		817 025	110 905
Skatteskulder		17 111	11 857
Övriga skulder	Not 17	297 041	285 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	524 209	428 401
Summa kortfristiga skulder		3 776 275	1 030 584
Summa eget kapital och skulder		12 891 110	11 700 139



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	80
Maskiner	Linjär	10
Installationer	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	40
Standardförbättring Skorsten	Linjär	40
Standardförbättring Tvättstuga	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 695 382	2 473 428
Hyror, bostäder	19 932	19 932
Hyror, lokaler	279 375	259 708
Hyror, garage	132 440	132 420
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 904	-19 776
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 073	-8 019
Elavgifter	2 633	3 720
Summa nettoomsättning	3 102 785	2 861 413

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	140 808	117 480
Övriga ersättningar	7 510	15 205
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
Erhållna statliga bidrag	23 853	0
Övriga rörelseintäkter	1 080	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	173 245	133 766

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 384 449	0
Reparationer	-227 778	-128 864
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 113	-106 123
Försäkringspremier	-57 612	-51 519
Kabel- och digital-TV	-157 125	-141 764
Återbäring från Riksbyggen	8 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-73 425	-45 098
Serviceavtal	-1 175	0
Obligatoriska besiktningar	0	-6 542
Snö- och halkbekämpning	-14 941	-40 061
Statuskontroll	-7 009	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-22 500
Förbrukningsinventarier	-15 006	-10 205
Vatten	-150 048	-158 791
Fastighetsel	-85 219	-134 010
Uppvärmning	-573 933	-533 693
Sophantering och återvinning	-80 735	-69 143
Förvaltningsarvode drift	-10 569	-32 903
Summa driftskostnader	-2 940 636	-1 481 215



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-898 744	-831 905
Arvode, yrkesrevisorer	-12 450	-9 143
Övriga förvaltningskostnader	-19 471	-25 900
Kreditupplysningar	-170	-696
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 300	-15 457
Representation	-1 005	-1 837
Telefon och porto	0	-4 695
Medlems- och föreningsavgifter	-2 394	-500
Bankkostnader	-2 741	-2 100
Övriga externa kostnader	-1 566	-9 457
Summa övriga externa kostnader	-944 841	-901 689

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-7 000
Styrelsearvoden	-25 000	-26 374
Sammanträdesarvoden	-33 500	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-7 525
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 250
Övriga personalkostnader	-3 750	0
Sociala kostnader	-8 862	-13 713
Summa personalkostnader	-72 312	-75 862

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-25 710	-25 710
Avskrivningar tillkommande utgifter	-47 140	-47 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 197	-15 197
Avskrivning Installationer	-36 701	-36 701
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-124 749	-124 749



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	508	3 254
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	11 685	2 959
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	365	110
Övriga ränteintäkter	877	50
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 435	6 373

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-141 258	-80 456
Övriga räntekostnader	-50	0
Övriga finansiella kostnader	0	-51
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-141 308	-80 507

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 747 690	2 747 690
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	3 642 110	3 642 110
Markanläggning	226 582	226 582
	15 456 382	15 456 382
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 456 382	15 456 382

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 464 880	-2 439 170
Tillkommande utgifter	-2 703 566	-2 656 425
Markanläggningar	-226 582	-226 582
	-5 395 028	-5 322 177

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-25 710	-25 710
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-47 140	-47 140
	-72 850	-72 850

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 467 878** **-5 395 027****Restvärde enligt plan vid årets slut****9 941 364** **10 014 214****Varav**

Byggnader	257 100	282 810
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	844 264	891 404



Taxeringsvärden

Bostäder	41 200 000	41 200 000
Lokaler	1 954 000	1 954 000

Totalt taxeringsvärde	43 154 000	43 154 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 054 000</i>	<i>30 054 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 100 000</i>	<i>13 100 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	151 974	151 974
Installationer	523 874	523 874
	675 848	675 848
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	675 848	675 848
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-136 775	-121 578
Installationer	-223 605	-186 904
	-360 380	-308 482
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 197	-15 197
Installationer	-36 701	-36 701
	-51 899	-51 899
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-151 972	-136 775
Installationer	-260 307	-223 606
	-412 279	-360 381
Restvärde enligt plan vid årets slut	263 569	315 467
Varav		
Inventarier och verktyg	2	15 199
Installationer	263 567	300 268

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	27 500	27 500
Summa andra långfristiga fordringar	27 500	27 500



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 985	57 612
Förutbetalda driftkostnader	0	43 778
Förutbetalt förvaltningsarvode	233 689	214 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 843	39 281
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344 516	354 734

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	456 900	445 215
Transaktionskonto	1 808 412	491 973
Summa kassa och bank	2 265 312	937 188

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 648 889	6 342 545
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-193 656	-193 656
Lån som villkorsändras inom 12 månader	-1 877 233	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 578 000	6 148 889

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41%	2024-09-25	510 000,00	0,00	80 000,00	430 000,00
SWEDBANK	1,33%	2024-09-25	1 642 545,00	0,00	57 656,00	1 584 889,00
SWEDBANK	1,16%	2025-10-24	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
SWEDBANK	4,65%	2026-10-23	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	4,25%	2026-11-25	1 790 000,00	0,00	56 000,00	1 734 000,00
Summa			6 342 545,00	1 500 000,00	193 656,00	7 648 889,00

*Senast kända räntesatser

Inom 12 månader ska 1 877 233 kr villkorsändras varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skuden avser 243 656 kr löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 7 648 889 kr till betalning 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån 968 280 kr föreningens efter 5 år.



Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	264 730	282 404
Skuld för moms	32 371	3 361
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Summa övriga skulder	297 041	285 765

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	4 076
Upplupna räntekostnader	25 637	16 062
Upplupna driftskostnader	0	20 798
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 900	22 844
Upplupna elkostnader	9 015	15 100
Upplupna värmekostnader	79 660	72 375
Upplupna revisionsarvoden	11 500	10 300
Upplupna styrelsearvoden	80 000	29 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	51
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 747	237 294
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524 209	428 401

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 486 700	8 486 700

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bengt Lundgren

Anna Hellborg

Joel Nilsson

Martin Hjelmtvedt

Eva Lyhagen

Irene Herlin

Mattias Kennryd

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Simrishamn 2024-

Anders Johnsson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515329062

Dokument

ÅR 2023 208916
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-16 13:59:14 CEST (+0200) av Maria
Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2024-04-24 08:29:27 CEST (+0200)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)
Riksbyggen
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Lundgren (BL)
brt@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Lundgren"
Signerade 2024-04-16 15:30:53 CEST (+0200)

Anna Hellborg (AH)
annahellborg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Hellborg"
Signerade 2024-04-16 16:24:46 CEST (+0200)

Eva Lyhagen (EL)
ewa.lyhagen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Lyhagen"
Signerade 2024-04-21 10:17:22 CEST (+0200)

Irene Herlin (IH)
ireneherlin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Irene Britt Anita Herlin"
Signerade 2024-04-19 18:29:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515329062

Joel Nilsson (JN)
joel-nilsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joel Nilsson"
Signerade 2024-04-16 16:31:10 CEST (+0200)

Martin Hjelmtvedt (MH)
martin.hjelmtvedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ragnar Martin Hjelmtvedt"
Signerade 2024-04-16 14:22:26 CEST (+0200)

Mattias Kennryd (MK)
mattias.kennryd@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS RONGBERGER KENNRID"
Signerade 2024-04-16 14:00:49 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-24 08:29:27 CEST (+0200)

Anders Johnsson (AJ)
jonsdala@hotmail.com
Signerade 2024-04-16 17:30:42 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 Bostadsrättsföreningen Anden
Org.nr 738800-1120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Anden för räkenskapsåret 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Anden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-24 06:27:56 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 514949a7-638b-466e-b254-e3f94e7c0385

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är 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 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Anden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Anden
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

