

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Simrishamnshus 1
Org nr: 7388001740





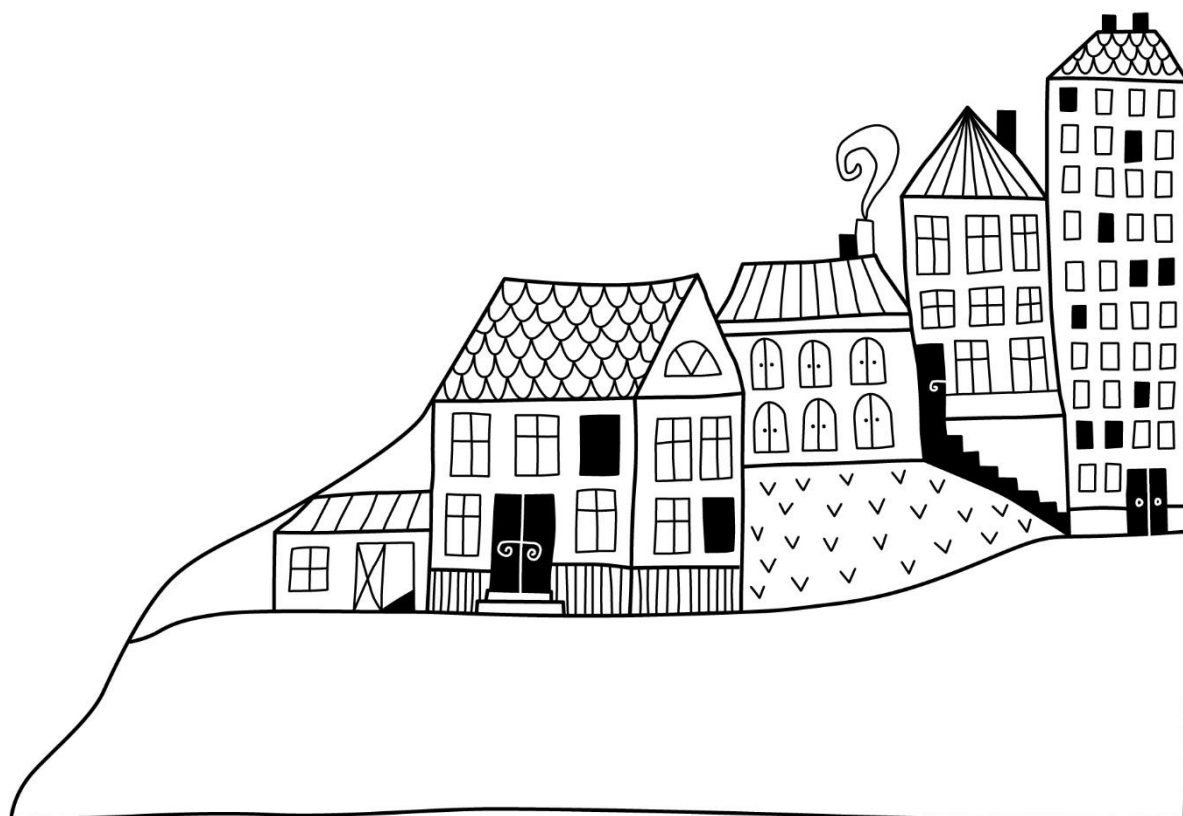
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Simrishamnshus 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-07-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Detta beroende på att man förra året valde att skriva upp marken för att få ett positivt eget kapital.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsättningar och att föreningen har tagit nytt lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 121% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hermelinen 1, Mården 1 och Bävern 1 i Simrishamns kommun. På fastigheten finns sju byggnader om två till tre våningar med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962-1964. Föreningens adress är Backgatan 27 A-C samt 52-54 A-B, Bergstrands väg 1-2 A-C, Simrisvägen 4 A-B och Tumatörpsvägen 1 A-D i Simrishamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	60
3 rum och kök	44
4 rum och kök	10



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	12
Antal p-platser	44
Antal lokaler	1

Total tomtarea	13 402 m ²
Total bostadsarea	8 324 m ²
Total lokalarea	140 m ²
Årets taxeringsvärde	100 625 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 625 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Österlens trafikskola	140 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,15 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Renhållning	ÖKRAB
Fjärrvärme	Österlens Kraft AB
Kabel-TV, internet och fastighetsel	Österlens Kraft AB

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 272 tkr och planerat underhåll för 3 843 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 166 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 256 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 166 tkr (256 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll. Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmeväxlare	2011	Ombyggnad av reglering fjärrvärmeväxlare
Tvättstuga	2011	Byte av torktumlare på Bergstrands väg 1
Kulvert	2011	Byte
Utemiljö	2011-2012	Asfaltering och utemöbler
Porttelefon	2012	Installation porttelefon och tagglåssystem
Trapphusrenovering	2012	Belysning, läggning av golvklinker och målningsarbeten
Tvättstugor	2012-2013	Byte av tvättmaskiner på Tumatorpsvägen 1
Övernattningsrum	2013	Målningsarbete
Balkonger	2013	Tvättning
Sopskåp	2013	Målning
Vattenreningsystem	2014	Installation av elysatorer
Lekplatser	2014	Byte av gungor
Takrenovering	2014	Översyn och lagning av tak
Lokal	2015	Målning
Fjärrvärmeväxlare	2015	
Tvättstuga	2015	Armaturer i tvättstuga
Fiberinstallation	2016	
Golvbrunn	2016	
Torktumlare	2016	
Tvätttrummet	2017	
Tak och fasadprojekt	2018 - 2020	
Markytor	2019	Byte av staket
Lokaler	2020	
Spillvattenledningar	2020	
Rörinfodring av spillvattenledningar	2020 - 2022	
Dörrar källare	2021 - 2022	
Tvättmaskin	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Elinstallation lokal samt tvättmaskin	113 328
Slutfaktura rörinfodring av spillvattenledningar	1 185 120
Målningsarbete, säkerhetsdörrar, postbox	2 454 603
Radiatorer samt porttelefoni	90 006



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Genet Birkesdotter	Ordförande	2025
Adem Ramic	Vice ordförande	2024
Anita Andersson	Ledamot	2024
Amir Sinanivic	Ledamot	2025
Mats Skog	Ledamot	2024, <i>avgått under året</i>
Jacob Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margaretha Tocklin	Suppleant	2024
Mia Jönsson	Suppleant	2025
Per-Olov Laurell	Suppleant	2025, <i>avgått under året</i>
Mattias Kennryd	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Pia Laurell	Förtroendevald revisor	2024, <i>avgått under året</i>

Revisorsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Larsson	Revisorsuppleant	2024, <i>avgått under året</i>

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 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 % samt justering av avgiften för uppvärmning med 10 % och digitala tjänster med 40 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % samt att sänka bredbandsavgiften med 66 kr/månad från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 759 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

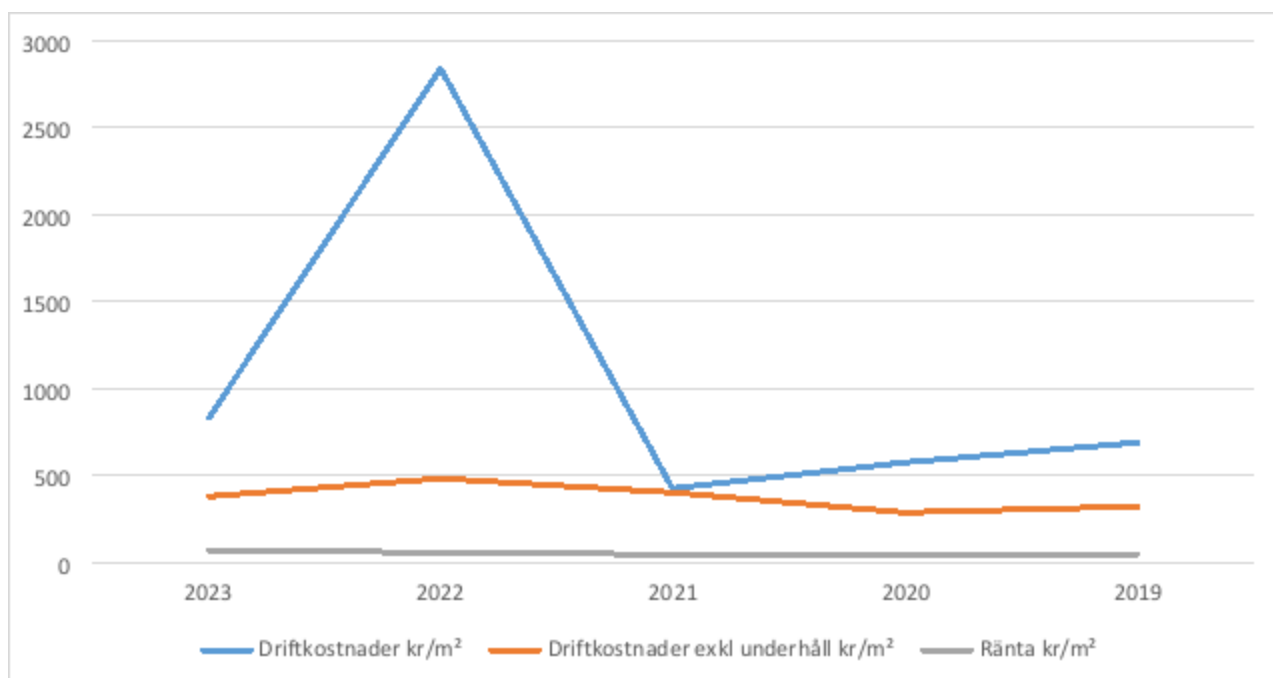


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	7 619	6 839	6 655	6 834	6 739
Rörelsens intäkter	8 310	7 432	6 980	7 193	7 046
Resultat efter finansiella poster*	-1 970	-20 158	40	-752	-2 007
Årets resultat	-1 970	-20 158	40	-752	-2 007
Resultat exkl avskrivningar	-1 418	-19 605	635	-216	-1 471
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 584	-21 610	-1 212	-2 054	-3 289
Balansomslutning	38 783	38 956	31 614	14 471	15 097
Årets kassaflöde	261	-5 160	1 073	-37	-49
Soliditet %*	-5	0	-28	-62	-54
Likviditet %	35	36	84	72	418
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	97	97	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	944	825	804	825	815
Driftkostnader kr/kvm	841	2 901	432	587	699
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	387	487	405	289	325
Energikostnad kr/kvm	225	266	231	145	158
Underhållsfond kr/kvm	0	0	191	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	256	237	218	217	215
Sparande kr/kvm	287	98	103	272	200
Ränta kr/kvm	65	62	49	42	41
Skuldsättning kr/kvm	4 666	4 432	4 511	2 565	2 618
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 666	4 432	4 511	2 565	2 618
Räntekänslighet %	4,9	5,4	5,6	3,1	3,2

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en 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 åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjlighet att ta upp lån för kommande underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	524 634	29 098 885	0	-9 412 560	-20 157 613
Disposition enl. årsstämmobeslut				-20 157 613	20 157 613
Reservering underhållsfond			2 166 000	-2 166 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 166 000	2 166 000	
Årets resultat					-1 970 235
Vid årets slut	524 634	29 098 885	0	-29 570 173	-1 970 235

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 570 174
Årets resultat	-1 970 235
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 166 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 166 000
Summa	-31 540 409

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 31 540 409

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	7 618 950	6 839 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	690 892	592 916
Summa rörelseintäkter		8 309 842	7 432 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 116 438	-24 550 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 958 277	-1 910 963
Personalkostnader	Not 6	-96 068	-85 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-552 410	-552 411
Summa rörelsekostnader		-9 723 193	-27 099 622
Rörelseresultat		-1 413 352	-19 667 560
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 960	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 438	11 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-571 282	-520 838
Summa finansiella poster		-556 883	-490 053
Resultat efter finansiella poster		-1 970 235	-20 157 613
Årets resultat		-1 970 235	-20 157 613



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 218 767	35 694 087
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	499 317	576 407
Summa materiella anläggningstillgångar		35 718 084	36 270 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		35 916 084	36 468 494
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 202	-4 834
Övriga fordringar	Not 14	55 958	55 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	700 531	588 508
Summa kortfristiga fordringar		757 691	639 632
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 109 259	1 848 191
Summa kassa och bank		2 109 259	1 848 191
Summa omsättningstillgångar		2 866 949	2 487 822
Summa tillgångar		38 783 033	38 956 316



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	524 634	524 634	
Uppskrivningsfond	29 098 885	29 098 885	
Summa bundet eget kapital	29 623 519	29 623 519	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-29 570 174	-9 412 560	
Årets resultat	-1 970 235	-20 157 613	
Summa fritt eget kapital	-31 540 409	-29 570 174	
Summa eget kapital	-1 916 890	53 346	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 479 035	31 974 725
Summa långfristiga skulder		32 479 035	31 974 725
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 360 690	5 537 404
Leverantörsskulder		348 937	235 463
Skatteskulder		23 003	23 377
Övriga skulder	Not 18	10 004	14 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 478 254	1 117 552
Summa kortfristiga skulder		8 220 888	6 928 246
Summa eget kapital och skulder		38 783 033	38 956 316



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 970 235	-20 157 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	552 410	552 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 417 825	-19 605 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-118 059	44 617
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	469 356	-926 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 066 528	-20 487 236
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	16 000 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	16 000 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 327 596	-672 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 327 596	-672 404
Årets kassaflöde	261 068	-5 159 640
Likvidamedel vid årets början	1 848 190	7 007 830
Likvidamedel vid årets slut	2 109 259	1 848 190



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	100
Balkonginglasning	Linjär	46
Porttelefon	Linjär	10
Vattenreningssystem	Linjär	10
Fiber	Linjär	15
Brandskydd	Linjär	15
IMD Installation	Linjär	10

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	6 317 568	5 840 862
Hyror, lokaler	87 622	78 830
Hyror, garage	28 800	28 800
Hyror, p-platser	31 020	30 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 952	-13 560
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 494	-6 990
Bränsleavgifter, bostäder	781 896	710 314
Elavgifter	388 490	169 930
Summa nettoomsättning	7 618 950	6 839 146

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	365 904	261 030
Övriga ersättningar	22 068	33 661
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-9
Återvunna fordringar	0	6 947
Erhållna statliga bidrag	281 258	0
Övriga rörelseintäkter	21 668	23 352
Försäkringsersättningar	0	267 935
Summa övriga rörelseintäkter	690 892	592 916



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-3 843 058	-20 431 531
Reparationer	-272 158	-808 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 216	-206 758
Arrendeavgifter	-324	-324
Försäkringspremier	-128 721	-114 930
Kabel- och digital-TV	-420 590	-344 434
Återbäring från Riksbyggen	18 600	21 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 947	-48 435
Serviceavtal	0	-10 756
Obligatoriska besiktningar	0	-50 000
Bevakningskostnader	-1 422	-2 419
Snö- och halkbekämpning	-18 805	-67 333
Statuskontroll	-30 556	0
Drift och förbrukning, övrigt	-12 820	-19 360
Förbrukningsinventarier	-86 980	-26 716
Vatten	-394 373	-372 687
Fastighetsel	-790 418	-1 097 598
Uppvärmning	-720 035	-779 217
Sophantering och återvinning	-132 143	-138 093
Förvaltningsarvode drift	-63 473	-53 353
Summa driftskostnader	-7 116 438	-24 550 776

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 850 811	-1 768 910
IT-kostnader	-4 644	-4 445
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-11 842	-32 152
Kreditupplysningar	-6 901	-3 251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 075	-26 800
Representation	-9 934	0
Kontorsmateriel	0	-2 508
Telefon och porto	-122	-100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-215	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 544	-5 544
Konsultarvoden	0	-48 554
Bankkostnader	-3 030	-3 850
Övriga externa kostnader	-39 909	-1 599
Summa övriga externa kostnader	-1 958 277	-1 910 963



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-70 862
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 700	-2 500
Sociala kostnader	-19 068	-12 111
Summa personalkostnader	-96 068	-85 473

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-58 938	-58 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-416 382	-416 382
Avskrivning Installationer	-77 090	-77 091
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-552 410	-552 411

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 960	19 008
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 960	19 008

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 346	11 410
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	308
Övriga ränteintäkter	1 030	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 438	11 777

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-552 140	-520 740
Övriga räntekostnader	-385	-98
Övriga finansiella kostnader	-18 756	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-571 282	-520 838



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 604 057	5 604 057
Tomtmark	29 345 000	246 115
Standardförbättringar	17 409 737	17 409 737
Markanläggning	131 168	131 168
	52 489 962	23 391 077
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 489 962	23 391 077
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 304 682	-3 245 744
Standardförbättringar	-13 360 024	-12 943 642
Markanläggningar	-131 168	-131 168
	-16 795 874	-16 320 554
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-58 938	-58 938
Årets avskrivning standardförbättringar	-416 382	-416 382
	-475 320	-475 320
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 271 194	-16 795 874
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	0	29 098 885
	0	29 098 885
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 218 767	35 694 087
Varav		
Byggnader	2 240 436	2 299 374
Mark	29 345 000	29 345 000
Tillkommande utgifter	3 633 331	4 049 713
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	625 000	625 000
Totalt taxeringsvärde	100 625 000	100 625 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 280 000</i>	<i>71 280 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 345 000</i>	<i>29 345 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	34 984	34 984
Installationer	1 501 016	1 501 016
	1 536 000	1 536 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 536 000	1 536 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-924 609	-847 518
	-959 593	-882 502
Årets avskrivningar		
Installationer	-77 090	-119 059
	-77 090	-119 059
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-1 001 700	-924 609
	-1 036 684	-959 593
Restvärde enligt plan vid årets slut	499 317	576 407
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	499 317	576 407

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	198 000	198 000
Summa andra långfristiga fordringar	198 000	198 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	55 958	55 958
Summa övriga fordringar	55 958	55 958



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	154 467	128 721
Förutbetalt förvaltningsarvode	462 703	442 228
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 361	17 559
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	700 531	588 508

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	3 336
Bankmedel	314 408	306 586
Transaktionskonto	1 794 851	1 538 268
Summa kassa och bank	2 109 259	1 848 191

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	38 839 725	37 512 129
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-540 000	-572 404
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 820 690	-4 965 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 479 035	31 974 725

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2024-03-30	1 219 054,00	0,00	42 404,00	1 176 650,00
SBAB	2,44%	2024-04-16	3 150 000,00	0,00	100 000,00	3 050 000,00
SWEDBANK	1,20%	2024-04-25	1 634 310,00	0,00	40 000,00	1 594 310,00
SBAB	2,37%	2025-04-16	3 012 500,00	0,00	50 000,00	2 962 500,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-04-30	9 256 865,00	0,00	100 000,00	9 156 865,00
SWEDBANK	1,31%	2025-10-24	4 924 400,00	0,00	140 000,00	4 784 400,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	9 350 000,00	0,00	100 000,00	9 250 000,00
SWEDBANK	4,32%	2026-08-25	4 965 000,00	0,00	100 000,00	4 865 000,00
SBAB	3,36%	2028-11-17	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			37 512 129,00	2 000 000,00	672 404,00	38 839 725,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 5 820 690 kr villkorsändras och 540 000 kr amorteras varför totalt 6 360 690 kr av skulderna betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 479 035 kr till betaltalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 35 477 705 kr



Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 271	18 271
Skuld för moms	-8 267	-3 821
Summa övriga skulder	10 004	14 450

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 426	17 637
Upplupna räntekostnader	62 493	46 703
Upplupna driftskostnader	0	10 880
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	418 132	5 857
Upplupna elkostnader	82 107	179 177
Upplupna värmekostnader	109 308	100 841
Upplupna revisionsarvoden	13 250	13 250
Upplupna styrelsearvoden	74 300	73 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 974	42 217
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	640 264	627 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 478 254	1 117 552

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 717 865	38 778 665

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Genet Birkesdotter

Amir Sinanivic

Adem Ramic

Anita Andersson

Margaretha Tocklin, suppleant,
träder in istället för Mats Skog

Jacob Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB





Verifikat

Transaktion 09222115557515635848

Dokument

År 208121 ver 2
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-04-19 14:18:52 CEST (+0200) av Maria
Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2024-04-24 07:22:27 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Genet Birkesdotter (GB)
genetbirkesdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Genet Elisabet Birkesdotter"
Signerade 2024-04-23 11:23:07 CEST (+0200)

Amir Sinanovic (AS)
amirsinanovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Amir
Sinanovic"
Signerade 2024-04-19 14:22:49 CEST (+0200)

Adem Ramic (AR)
adem.r@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADEM RAMIC"
Signerade 2024-04-19 14:43:32 CEST (+0200)

Anita Andersson (AA)
kelleroanita.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA ANDERSSON"
Signerade 2024-04-19 16:37:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515635848

Margaretha Tocklin (MT)
margaretatocklin@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETHA TOCKLIN"
Signerade 2024-04-19 17:16:40 CEST (+0200)

Jacob Persson (JP)
Jacob.Persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACOB PERSSON"
Signerade 2024-04-22 09:56:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-24 07:22:27 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 Simrishamnshus nr 1

Org.nr 738800-1740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1 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 revisions sed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1 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

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>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Simrishamnshus 1 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

