

Årsredovisning

Brf Rydebäcken
Org nr: 769614-1378

2023-01-01 – 2023-12-31



28§ Dagordning vid föreningsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdispositionen
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - *Styrelsens förslag till byte av stadgar
- 18) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rydebäcken får
härmed upprätta 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 har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-27. Nuvarande ekonomiska plan 2015-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. föreningen har under året ändrat från K2 till K3 (avskrivningsplan) samt uttrangerat gaspannor som ersätts av fjärrvärme.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre uppvärmningskostnader. Räntekostnaderna har ökat, föreningen har två lån med rörlig ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 2%. Föreningen har investerat i fjärrvärme, Denna kostnad har föreningen tagit från transaktions kontot.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 332 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I resultat ingår av förlust vid avyttring av anläggningstillgångar, gaspannor.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Duvskär1, i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnader med 32 lägenheter samt 16 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 2106 inflyttning skede 2016-12-01. Fastigheternas adress är Svartögatan 2-8 i Rydebäck.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Länsförsäkringar I Skåne.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	12
3 rum och kök	16
Summa	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Parkeringsplatser	16

Total tomtarea	2 500 m ²
Total bostadsarea	2 016 m ²

Årets taxeringsvärde	37 750 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 750 000 kr

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning 9/13 delar i Duvskär GA:2 omfattande gata, gångväg och belysning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Öresundskraft	El och fjärrvärme
Bredband2	Internet
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning, drift och lokalvård

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 121 och planerat underhåll för 99. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 822 000 kr (Detta är bokföringsposter ej likvidamedel).

Underhållsplanen används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normal inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	ÅR
Bygga underhållsplan från grunden	2019
Underhållskostnad från 2017, energiteknik	2019
Brandutredning balkong	2019
Rivning av lekutrustning lagt plattor istället	2020
Löpande underhållsadministration	2020
Byte VVB	2021
Löpande underhållsadministration	2021
Service gaspannor	2022
Markering P-platser	2022
Löpande underhållsadministration	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning förråd	92 500
Löpande underhållsadministration	6 879

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Rantzow	Ordförande	2024
Kalle Lindberg	Sekreterare	2024
Anneli Forssander	Ledamot	2025
Mikael Åkerlund	Ledamot	2025

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stina Lindholm		2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Angel	2024
Björn Nilsson	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förningen ändrat avskrivningsregler från K2 till K3. Detta medför högre avskrivningskostnader för föreningen, men samtidigt kommer föreningens underhållsavsättning att minska. Under året har även utranering av gaspannor skett. Vilket ger föreningen ett restbelopp i resultaträkningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 1 mars 2024 samt höja parkeringsplatserna med 50 kr/ mån.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 783 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 5 st.)



Flerårsöversikt

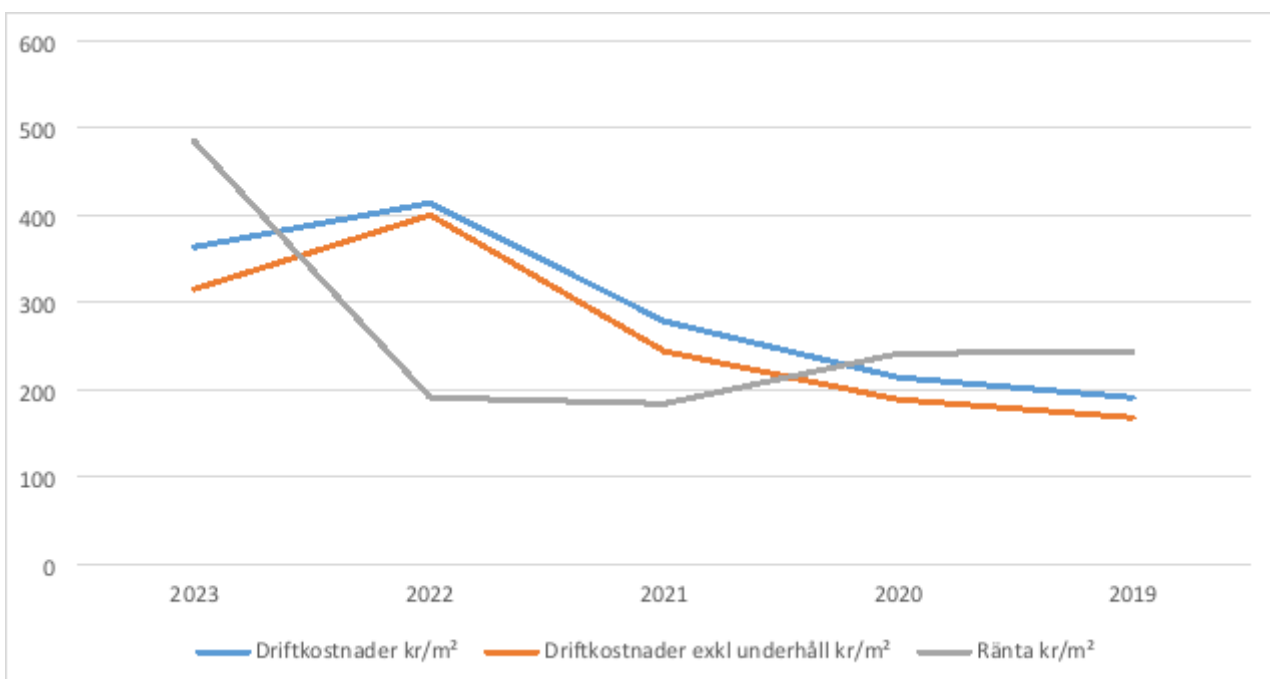
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 614	1 498	1 498	1 496	1 520
Rörelsens intäkter	1 641	1 511	1 506	1 511	1 540
Resultat efter finansiella poster*	-3 601	-355	-149	-128	-124
Årets resultat	-3 601	-355	-149	-128	-124
Resultat exkl avskrivningar	1 269	147	353	374	379
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	447	-675	-469	-448	289
Balansomslutning	62 607	66 490	66 982	67 185	67 333
Årets kassaflöde	-1 876	37	266	354	376
Soliditet %*	56	53	53	53	53
Likviditet %	2	11	11	18	639
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96	94
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,0	-	0,2	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	777	725	725	725	725
Driftkostnader kr/kvm	364	413	279	213	190
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	314	400	244	188	168
Energikostnad kr/kvm	157	255	172	108	115
Underhållsfond kr/kvm	1 638	1 276	879	498	113
Reservering till underhållsfond kr/kvm	411	411	411	411	45
Sparande kr/kvm	-86	87	211	213	212
Ränta kr/kvm	484	190	183	240	244
Skuldsättning kr/kvm	15 303	15 500	15 575	15 650	15 675
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	15 303	15 500	15 575	15 650	15 675
Räntekänslighet %	19,6	21,4	21,5	21,6	21,6

*obligatoriska nyckeltal

Föreningen har en förlust detta verksamhetsår. Det beror främst på utrangering av gaspannorna som blivit ersatta av fjärrvärme. På sikt kommer detta att påverka föreningens ekonomi positivt.

Föreningen har två lån med rörlig ränta, dessa beräknas sjunka framöver i takt med ränteläget.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 000 000	0	0	2 552 910	-3 046 364	-355 457
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-355 457	355 457
Reservering underhållsfond				822 000	-822 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-99 379	99 379	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 600 873
Vid årets slut	36 000 000	0	0	3 275 531	-4 124 442	-3 600 873

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 401 822
Årets resultat	-3 600 873
Årets fondreservering enligt stadgarna	-822 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 379
Summa	-7 725 315

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 725 315

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	1 614 096	1 497 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 742	13 404
Summa rörelseintäkter		1 640 838	1 511 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-727 562	-825 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 397	-117 154
Personalkostnader	Not 6	-54 547	-55 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 268 822	-502 793
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 059 786	0
Summa rörelsekostnader		-4 275 114	-1 500 682
Rörelseresultat		-2 634 276	10 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 095	14 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-968 692	-380 180
Summa finansiella poster		-966 596	-365 840
Resultat efter finansiella poster		-3 600 873	-355 457
Årets resultat		-3 600 873	-355 457



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	62 230 885	64 233 243
Summa materiella anläggningstillgångar		62 230 885	64 233 243
Summa anläggningstillgångar		62 230 885	64 233 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	34 752	39 253
Summa kortfristiga fordringar		34 754	39 253
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	341 666	2 217 251
Summa kassa och bank		341 666	2 217 251
Summa omsättningstillgångar		376 420	2 256 504
Summa tillgångar		62 607 305	66 489 747



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	36 000 000	36 000 000	
Fond för yttre underhåll	3 275 531	2 552 910	
Summa bundet eget kapital	39 275 531	38 552 910	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 124 443	-3 046 364	
Årets resultat	-3 600 873	-355 457	
Summa fritt eget kapital	-7 725 315	-3 401 822	
Summa eget kapital	31 550 215	35 151 088	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 350 000	10 350 000
Summa långfristiga skulder		10 350 000	10 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 650 000	20 650 000
Leverantörsskulder	Not 16	-24 169	42 176
Övriga skulder	Not 17	0	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	231 258	296 011
Summa kortfristiga skulder		20 957 089	20 988 659
Summa eget kapital och skulder		62 607 305	66 489 747



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 600 873	-355 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 268 822	502 793
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	2 059 786	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-272 264	147 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 500	26 782
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-131 570	13 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-399 335	187 459
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	1 326 250	0
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		



Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-150 000	-150 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-1 875 585	37 459
-------------------------	-------------------	---------------

Likvidamedel vid årets början	2 217 251	2 179 792
--------------------------------------	------------------	------------------

Likvidamedel vid årets slut	341 666	2 217 251
------------------------------------	----------------	------------------

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Differens mot kassa och Bank i BR	0	0
--	----------	----------



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	30
Dörrar	Linjär	27
Elinstallationer	Linjär	43
Entrepartier	Linjär	34
Fasad	Linjär	23
Fönster	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	30
Byggnadsinventarier	Linjär	15
Specialanpassningar	Linjär	15
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	32
Vatten och avlopp	Linjär	46
Ventilation	Linjär	18
Värmesystem	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 566 096	1 450 032
Hyror, p-platser	48 000	48 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-511
Summa nettoomsättning	1 614 096	1 497 661

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	5 409	8 689
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	16 127	4 717
Försäkringsersättningar	5 209	0
Summa övriga rörelseintäkter	26 742	13 404

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-99 379	-26 905
Reparationer	-120 501	-51 764
Försäkringspremier	-37 955	-36 115
Serviceavtal	-5 622	-8 152
Obligatoriska besiktningar	-5 836	-41 976
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 113
Snö- och halkbekämpning	-4 685	-34 531
Förbrukningsinventarier	-1 641	-6 900
Vatten	-79 353	-67 321
Fastighetsel	-30 574	-38 013
Uppvärmning	-206 960	-403 681
Sophantering och återvinning	-33 636	-33 929
Förvaltningsarvode drift	-101 422	-75 182
Summa driftskostnader	-727 562	-825 582



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-105 344	-65 036
Lokalkostnader	0	-800
IT-kostnader	-11 700	-11 700
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 720	-7 329
Kreditupplysningar	-714	-2 252
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 408	-8 211
Övriga kostnader	-2 250	0
Kontorsmateriel	-2 838	-2 800
Telefon och porto	-408	-422
Bankkostnader	-4 506	-4 110
Övriga externa kostnader	-3 761	-1 744
Summa övriga externa kostnader	-164 397	-117 154

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-44 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 000	-2 000
Sociala kostnader	-10 547	-9 154
Summa personalkostnader	-54 547	-55 154

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 268 822	-502 793
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 268 822	-502 793

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-2 059 786	0
Summa övriga rörelsekostnader	-2 059 786	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 073	14 308
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 095	14 340

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-967 806	-380 180
Övriga räntekostnader	-886	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-968 692	-380 180

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 335 113	60 335 113
Mark	6 914 887	6 914 887
Anskaffningsvärde vid årets slut	67 250 000	67 250 000

Årets anskaffning

Fjärrvärme	1 326 250
------------	-----------



Årets utrangering		
Värmesystem gas	-2 414 725	
Anskaffningsvärde vid årets slut	66 161 525	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 016 757	-2 513 965
	-3 016 757	-2 513 965
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-1 268 822	-502 793
Återföring av utrangering avskrivningar	354 939	
	-913 883	-502 793
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 930 640	-3 016 757
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	55 315 998	57 318 356
Mark	6 914 887	6 914 887
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 750 000	37 750 000
Totalt taxeringsvärde	37 750 000	37 750 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 750 000</i>	<i>4 750 000</i>
Not 12 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	0
Summa övriga fordringar	2	0



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 827	31 590
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 925	2 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 738
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 752	39 253

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	341 666	2 217 251
Summa kassa och bank	341 666	2 217 251

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 850 000	31 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Kortfristiga lån som förfaller inom 12 mån	- 20 600 000	-20 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 100 000	10 350 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,69%	2024-03-28	10 200 000,00	0,00	50 000,00	10 150 000,00
SWEDBANK	4,66%	2024-03-28	10 400 000,00	0,00	50 000,00	10 350 000,00
SWEDBANK	0,98%	2025-12-22	10 400 000,00	0,00	50 000,00	10 350 000,00
Summa			31 000 000,00	0,00	150 000,00	30 850 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två) lån om 10 200 000 och 10 400 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	-24 400	42 176
Ej reskontraförda leverantörsskulder	231	0
Summa leverantörsskulder	-24 169	42 176

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	473
Summa övriga skulder	0	473

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 755	8 570
Upplupna räntekostnader	8 866	6 530
Upplupna elkostnader	3 896	5 590
Upplupna värmekostnader	20 776	0
Upplupna revisionsarvoden	14 875	12 000
Upplupna styrelsearvoden	45 000	46 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	70 552
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	126 090	136 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 258	296 011

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	31 500 000	31 500 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 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

Ann-Christin Rantzow

Kalle Lindberg

Anneli Forssander

Mikael Åkerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557514744833

Document

Årsredovisning nr1

Main document

27 pages

Initiated on 2024-04-09 10:08:12 CEST (+0200) by Anette Lundgren (AL)

Finalised on 2024-04-17 15:36:20 CEST (+0200)

Initiator

Anette Lundgren (AL)

Riksbyggen

anette.lundgren@riksbyggen.se

Signatories

Ann-Christin Rantzow (AR)

rydebacken@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN-CHRISTIN RANTZOW"

Signed 2024-04-09 10:10:57 CEST (+0200)

Kalle Lindberg (KL)

charlie_lindberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KALLE LINDBERG"

Signed 2024-04-14 13:22:02 CEST (+0200)

Mikael Åkerlund (MÅ)

sportis70@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Arne Mikael Åkerlund"

Signed 2024-04-15 16:20:13 CEST (+0200)

Annelie Forssander (AF)

annelie.forssander@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNELI FORSSANDER"

Signed 2024-04-15 13:18:25 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514744833

Per Jacobsson (PJ)
per.jacobsson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke
Henning Jakobsson"
Signed 2024-04-17 15:36:20 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rydebäcken, org. nr 769614-1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rydebäcken för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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



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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma för 2022 avhållas en gång om året, vilket är före juni månads utgång. Så har inte skett under 2023 utan stämman avhölls under juli månad.

Helsingborg den 2024-04-17

KPMG AB

DocuSigned by:
Per Jakobsson
D7718E9358564A8...
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: A7BB06C2026D42029CA38394E0145C97 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB Rydebäcken 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1 Envelope Originator:
Certificate Pages: 2 Initials: 0 Per Jacobsson
AutoNav: Enabled PO Box 50768
Envelopeld Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna per.jacobsson@kpmg.se
IP Address: 83.249.95.14

Record Tracking

Status: Original Holder: Per Jacobsson Location: DocuSign
4/17/2024 3:38:58 PM per.jacobsson@kpmg.se

Signer Events

Per Jakobsson
per.jacobsson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Per Jakobsson
D7718E9358564A8...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.249.95.14

Timestamp

Sent: 4/17/2024 3:39:24 PM
Viewed: 4/17/2024 3:40:06 PM
Signed: 4/17/2024 3:40:11 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8ab64f15-a1ad-5002-a30a-318c06ad5c7c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/17/2024 3:39:57 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Table with 3 columns: Event Name, Status/Signature, and Timestamp. Rows include In Person Signer Events, Editor Delivery Events, Agent Delivery Events, Intermediary Delivery Events, Certified Delivery Events, Carbon Copy Events, Witness Events, Notary Events, and Envelope Summary Events.

Payment Events

Status

Timestamps

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Rydebäcken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Rydebäcken 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

