

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Tumbahus 2
Org nr: 712800–1364

2023-01-01 – 2023-12-31



§ 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Tumbahus 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alen 1 och Kroken 3 i Botkyrka kommun. På fastigheterna finns fem byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastigheternas adress är Grödingevägen 12 A-B - 20 A-B i Tumba.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
11	8	39	14	72

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
49	22

Lokaler

7

Total tomtarea	10 784 m ²
Total bostadsarea	5 800 m ²
Total lokalarea	268 m ²
Årets taxeringsvärde	88 969 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 969 000 kr

WJS

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Markservice STHLM	Trädgårdsservice
Markservice STHLM	Snö- och halkbekämpning
Schneider Electric, Alova	Serviceavtal ventilation och vattenanalys
Tele2 Sverige AB	Kabel-tv och bredband
Botkyrka kommun	Vatten
Vattenfall AB	El (nätägare)
Telge Energi AB	El (distributör)
Södertörns Fjärrvärme AB	Uppvärmning
SRV Återvinning AB	Sophantering
Oxilin Service	Städning

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 69 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 730 tkr per år för de närmaste 10 åren. Föreningen tillämpar sedan 2018 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

173

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013
Byte radiatorventiler	2013
Bredbandsinstallation	2014
Modernisering styrutrustning	2016
Garage och p-platser	2016
Byte elinstallationer	2018–2020
Stambyte	2018–2020
Tak	2023

Planerat underhåll	År
Omputsning	2026/2027
Balkongplattor/balkongräcken	2025
Byte värmekulvert	2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Hägnan	Ordförande	2025
Anna-Stina Börjesson	Sekreterare	2025
Ulf Aldener	Vice ordförande	2024
Nebuchadnosar Poli	Ledamot	2025
Yvonne Halvarsson	Ledamot	2024
Magnus Winterfell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Gustafsson	Suppleant	2024
Shawki Kamil	Suppleant	2024
Stefan Bohman	Suppleant	2025
Sara Yalcin Kilic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Hagberg	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sidhu Harpreet	2024
Lars Eriksson (sammankallande)	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft ett takprojekt där nytt lån har tagits upp för att finansiera projektet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 1 250 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 283 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

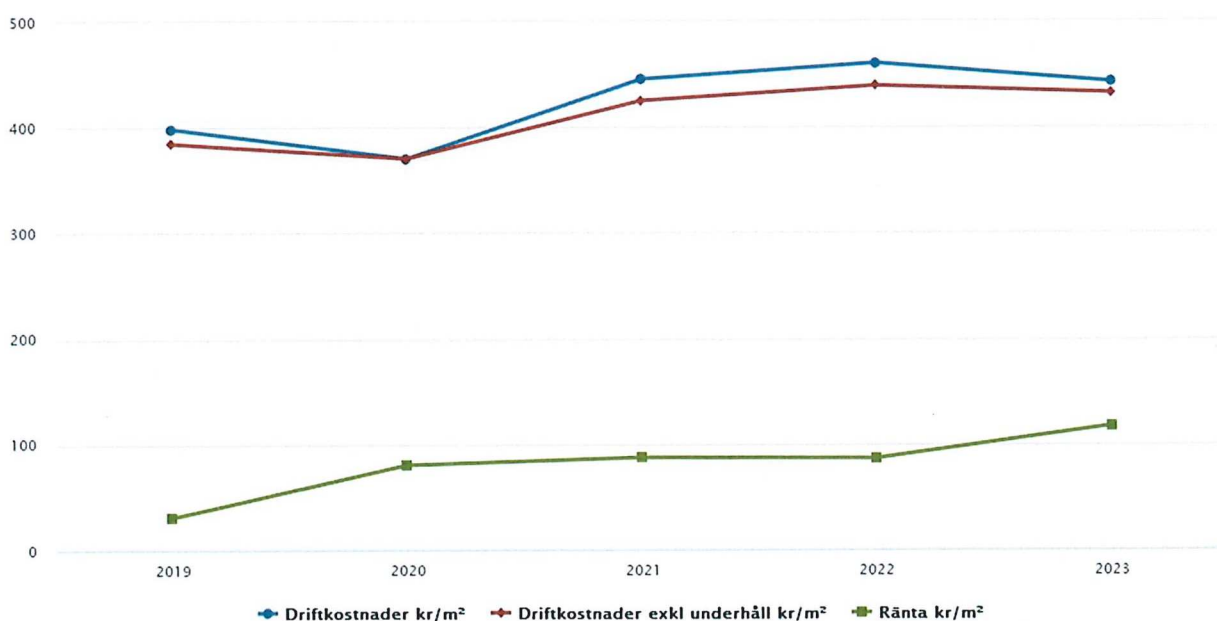
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2024-02-01.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 899 178	4 629 220	4 569 777	4 510 448	4 447 974
Rörelsens intäkter	5 077 525	4 796 720	4 728 513	4 776 524	5 265 983
Resultat efter finansiella poster	32 795	-222 355	-162 345	817 999	1 224 221
Resultat exkl avskrivningar	1 283 176	1 008 057	1 068 067	1 486 707	1 606 131
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	859 176	584 057	238 067	656 707	776 131
Balansomslutning	52 193 946	48 017 713	48 645 348	49 025 610	39 663 770
Årets kassaflöde	-1 385 817	570 303	921 455	5 321 392	-7 684 508
Soliditet %	14	15	15	16	17
Likviditet %	33	30	138	111	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	91	91	89	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	790	753	742	735	727
Driftkostnader kr/kvm	443	460	445	370	398
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	443	439	425	370	384
Energikostnad kr/kvm	192	195	184	172	181
Underhållsfond kr/kvm	1 015	945	897	781	644
Reservering till underhållsfond kr/kvm	70	70	137	137	137
Sparande kr/kvm	211	188	197	245	279
Ränta kr/kvm	122	86	87	99	141
Skuldsättning kr/kvm	7 240	6 559	6 626	6 688	4 437
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 575	6 862	6 932	6 997	4 642
Räntekänslighet %	9,6	9,1	9,3	9,5	6,4



WBS

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.

13

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 030 837	824 600	5 737 189	-146 444	-222 355
Disposition enl. årsstämmobeslut				-222 355	222 355
Reservering underhållsfond			424 000	-424 000	
Årets resultat					32 795
Vid årets slut	1 030 837	824 600	6 161 189	-792 799	32 795

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-368 799
Årets resultat	32 795
Årets fondreservering enligt stadgarna	-424 000
Summa	-760 003

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 760 003

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

BS

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 899 178	4 629 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 347	167 500
Summa rörelseintäkter		5 077 525	4 796 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 683 619	-2 792 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 337	-357 830
Personalkostnader	Not 6	-139 723	-153 209
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 250 381	-1 230 412
Summa rörelsekostnader		-4 380 060	-4 533 712
Rörelseresultat		697 465	263 009
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 160	10 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	75 920	27 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-742 750	-523 493
Summa finansiella poster		-664 670	-485 364
Resultat efter finansiella poster		32 795	-222 355
Årets resultat		32 795	-222 355

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 638 416	43 253 777
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	195 995	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 834 411	43 253 777
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		48 942 411	43 361 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 381	4 667
Övriga fordringar	Not 14	69 377	68 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	160 250	174 102
Summa kortfristiga fordringar		228 246	246 831
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 023 289	4 409 105
Summa kassa och bank		3 023 289	4 409 105
Summa omsättningstillgångar		3 251 535	4 655 936
Summa tillgångar		52 193 946	48 017 713

12

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	1 855 437	1 855 437	
Fond för yttre underhåll	6 161 189	5 737 189	
Summa bundet eget kapital	8 016 626	7 592 626	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-792 799	-146 444	
Årets resultat	32 795	-222 355	
Summa fritt eget kapital	-760 003	-368 799	
Summa eget kapital	7 256 622	7 223 827	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 015 000	25 487 500
Summa långfristiga skulder		35 015 000	25 487 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 917 500	14 310 000
Leverantörsskulder		98 593	204 833
Skatteskulder		11 987	6 947
Övriga skulder		148 887	150 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	745 356	633 944
Summa kortfristiga skulder		9 922 323	15 306 386
Summa eget kapital och skulder		52 193 946	48 017 713

VB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	32 795	-222 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 250 381	1 230 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 283 176	1 008 057
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	18 585	-32 475
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	8 437	4 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 310 198	980 303
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-6 617 202	0
Installationer Laddstolpar	-213 813	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 831 015	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 135 000	-410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 135 000	-410 000
Årets kassaflöde	-1 385 817	570 303
Likvidamedel vid årets början	4 409 105	3 838 803
Likvidamedel vid årets slut	3 023 288	4 409 106

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter



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
Stomme och grund	Linjär	100
Värmekulvert	Linjär	70
Stammar	Linjär	40
Fasader	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Elstammar	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

VR

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 458 666	4 242 369
Hyror, lokaler	160 692	149 856
Hyror, garage	120 050	107 400
Hyror, p-platser	183 000	130 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 950	-1 925
Bränsleavgifter, bostäder	720	720
Summa nettoomsättning	4 899 178	4 629 220

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 552	123 552
Övriga ersättningar	6 438	29 069
Erhållna statliga bidrag	36 965	0
Övriga rörelseintäkter	11 392	14 879
Summa övriga rörelseintäkter	178 347	167 500

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-130 750
Reparationer	-68 702	-214 765
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 098	-129 058
Försäkringspremier	-134 442	-119 909
Kabel- och digital-TV	-156 503	-143 953
Pcb/Radonsanering	-8 125	0
Återbäring från Riksbyggen	2 600	2 900
Serviceavtal	-105 354	-75 625
Obligatoriska besiktningar	-185 000	0
Snö- och halkbekämpning	-218 538	-230 063
Statuskontroll	0	0
Förbrukningsinventarier	-14 392	-110
Vatten	-167 727	-155 232
Fastighetsel	-179 039	-269 403
Uppvärmning	-819 553	-758 466
Sophantering och återvinning	-176 840	-195 416
Förvaltningsarvode drift	-317 905	-372 412
Summa driftskostnader	-2 683 619	-2 792 261

185

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-216 564	-204 944
Resekostnader	0	-420
IT-kostnader	-5 167	-1 068
Styrelsearvode	0	-10 968
Arvode, yrkesrevisorer	-35 563	-33 313
Övriga förvaltningskostnader	-27 219	-41 244
Kreditupplysningar	-448	-639
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 471	-23 842
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-3 600
Konsultarvoden	-4 000	0
Bankkostnader	-4 041	-4 356
Övriga externa kostnader	-6 065	-33 438
Summa övriga externa kostnader	-306 337	-357 830

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 100	-55 100
Sammanträdesarvoden	-32 700	-20 730
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 559	-10 560
Övriga kostnadsersättningar	0	-45 259
Sociala kostnader	-21 364	-21 559
Summa personalkostnader	-139 723	-153 209

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 232 563	-1 230 412
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-17 817	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 250 381	-1 230 412

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i intresseföreningen	2 160	10 368
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 160	10 368

KS

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 156	27 001
Ränteintäkter från likviditetsplacering	72 881	380
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	568	305
Övriga ränteintäkter	1 315	76
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	75 920	27 761

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-710 355	-523 493
Övriga finansiella kostnader	-32 395	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-742 750	-523 493

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 870 493	13 870 493
Stambyte	38 900 000	38 900 000
	52 770 493	52 770 493
Årets anskaffningar		
Byggnader, tak	6 617 202	0
	6 617 202	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar	-285 980	0
	-285 980	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 101 715	52 770 493

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 166 508	-6 908 596
Stammar	-2 350 208	-1 377 708
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	285 980	0
	-9 230 736	-8 286 304
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-260 063	-257 912
Stammar	-972 500	-972 500
	-1 232 563	-1 230 412
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 463 299	-9 516 716
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 638 416	43 253 777

Varav

Byggnader	13 061 124	6 703 985
Stammar	35 577 292	36 549 792

Taxeringsvärden

Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	1 969 000	1 969 000

Totalt taxeringsvärde

88 969 000 88 969 000

varav byggnader

61 482 000 61 482 000

varav mark

27 487 000 27 487 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2023-12-31 2022-12-31

Vid årets början

Installationer	0	0
	0	0

Årets anskaffningar

Installationer, laddstolpar	213 813	0
	213 813	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

213 813 0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Installationer	-17 818	0
	-17 818	0

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-17 818	0
----------------	---------	---

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-17 818 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

195 995 0

Varav

Laddstolpar	195 995	0
-------------	---------	---

Not 13 Andra långfristiga fordringar

2023-12-31 2022-12-31

216 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	108 000	108 000
--	---------	---------

Summa andra långfristiga fordringar

108 000 108 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	69 377	68 062
Summa övriga fordringar	69 377	68 062

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	160 250	134 442
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	39 109
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	195
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 250	174 102

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 795 714	2 822 833
Transaktionskonto	1 222 575	1 581 273
Summa kassa och bank	3 023 289	4 409 105

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	43 932 500	39 797 500
Kortfristig del av långfristigt lån**	-8 147 500	-13 900 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-770 000	-410 000
Långfristig skuld vid årets slut	35 015 000	25 487 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	2023-08-25	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,71%	2024-02-28	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	4,70%	2024-03-28	1 540 000,00	0,00	140 000,00	1 400 000,00
SWEDBANK	4,76%	2024-07-28	0,00	4 500 000,00	22 500,00	4 477 500,00
SWEDBANK	0,95%	2025-08-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	4,09%	2026-11-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,53%	2028-03-24	13 257 500,00	0,00	202 500,00	13 055 000,00
Summa			39 797 500,00	4 500 000,00	365 000,00	43 932 500,00

*Senast kända räntesatser

**Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 770 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi även lån som omsätts 2024 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.

RB

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	94 167	17 962
Upplupna driftskostnader	10 675	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 996
Upplupna elkostnader	17 726	39 373
Upplupna vattenavgifter	43 410	0
Upplupna värmekostnader	125 014	120 066
Upplupna kostnader för renhållning	2 932	0
Upplupna revisionsarvoden	32 000	31 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	419 431	376 422
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	745 356	633 944

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 092 500	42 541 200

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.

18

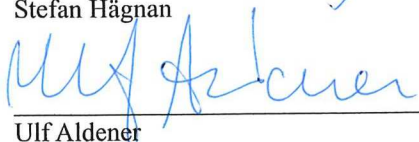
Styrelsens underskrifter

Tumba 240426

Ort och datum



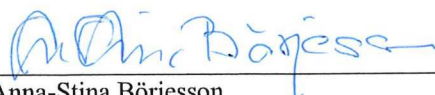
Stefan Hägnan



Ulf Aldener



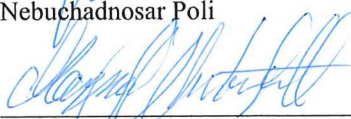
Yvonne Halvarsson



Anna-Stina Börjesson



Nebuchadnosar Poli



Magnus Winterfell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-29

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor



Göte Johansson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2, org. nr 712800-1364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2024-04-29

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor



Göte Johansson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Tumbahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Tumbahus 2 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

