

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Rosen
Org nr: 746000-2731





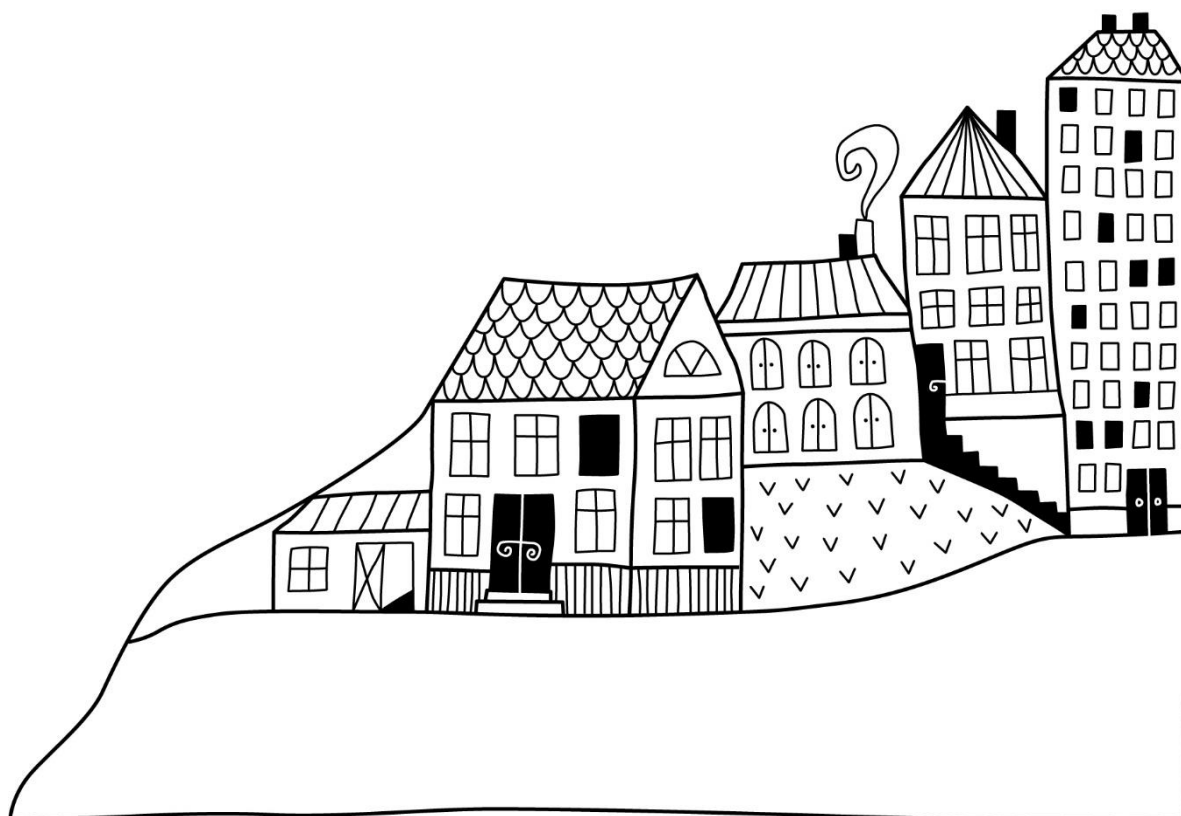
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 647 298 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15 % till 25 %.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 119 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkträdet 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Nobelvägen 70 A i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea	806 m ²
Bostäder bostadsrätt	858 m ²
Total bostadsarea	858 m ²
Årets taxeringsvärde	13 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 400 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Eon	El, fjärrvärme
Telia	Kabel-tv/ avgift
Electrolux	Serviceavtal
Svedala utemiljö	Renhållning gångbanor
KS Städ och Fönsterputs	Trappstädning, tvättstuga
Klottrets fiende nr 1	Serviceavtal sanering
VA-Syd	Avfallshantering

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 65 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 335 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 390 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 161 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 129 tkr (150 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 335 tkr (390 kr/m²).

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

Beskrivning	År
Vattenstammar	1999
Radiatorer	2002
El	2003
Säkerhetsdörrar	2004
Stambyte	2011
Takrenovering	2012
Justering fönster	2014
Trappbelysning	2014
Byte av värmecentral	2016
Fasadrenovering	2018
Markytor	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	61 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Norell	Ordförande	2023
Petra Villani	Ledamot	2024
Evelina Chun	Ledamot	2024
Una Holmquist	Ledamot	2024
Christopher Backlund	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Österlund	Suppleant	2024
Christian Rivas	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

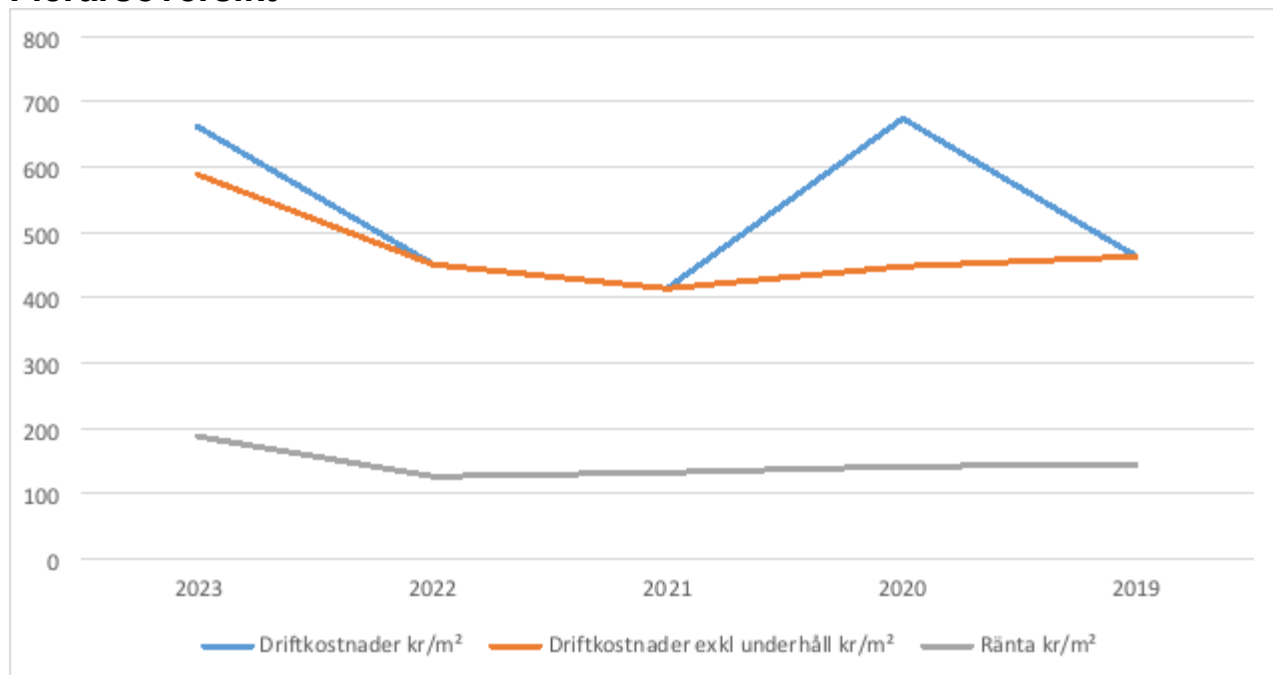
Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8,0 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 963 kr/m²/år.

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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	954	893	878	863	863
Rörelsens intäkter	1 043	979	960	948	951
Resultat efter finansiella poster*	-6	173	174	-69	121
Årets resultat	-6	173	174	-69	121
Resultat exkl avskrivningar	119	298	303	60	250
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-216	-12	3	-212	-14
Balansomslutning	9 102	9 534	3 977	3 891	4 111
Årets kassaflöde	-291	158	208	-76	136
Soliditet %*	26	24	-85	-91	-84
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	25	15	202	19	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	125	236	202	152	176
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	2,0	2,1	2,2	2,2	2,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 202	1 131	1 113	1 096	1 096
Driftkostnader kr/kvm	660	449	413	674	463
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	589	449	413	448	463
Energikostnad kr/kvm*	267	220	213	180	202
Underhållsfond kr/kvm	1 429	1 110	748	399	308
Reservering till underhållsfond kr/kvm	390	361	350	317	308
Sparande kr/kvm*	209	347	353	296	292
Ränta kr/kvm	185	125	131	141	142
Skuldsättning kr/kvm*	7 597	8 185	8 345	8 491	8 651
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 597	8 185	8 345	8 491	8 651
Räntekänslighet %*	6,3	7,2	7,5	7,7	7,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande kr/kvm:

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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 440	5 519 523	952 000	-4 341 353	173 045
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				173 045	-173 045
Reservering underhållsfond			335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-60 818	60 818	
Årets resultat					-6 397
Vid årets slut	24 440	5 519 523	1 226 182	-4 442 490	-6 397

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 168 309
Årets resultat	-6 397
Årets fondreservering enligt stadgarna	-335 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 818
Summa	-4 448 888

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 448 888**

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	954 048	892 944
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 800	85 659
Summa rörelseintäkter		1 042 848	978 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-566 584	-385 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 628	-149 687
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-43 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 074	-125 076
Summa rörelsekostnader		-892 142	-703 106
Rörelseresultat		150 706	275 497
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	200	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 584	4 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-158 887	-108 282
Summa finansiella poster		-157 103	-102 452
Resultat efter finansiella poster		-6 397	173 045
Årets resultat		-6 397	173 045



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 590 594	8 715 669
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 590 594	8 715 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		8 600 594	8 725 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 671	4 257
Övriga fordringar	Not 13	11 647	11 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	9 160	22 210
Summa kortfristiga fordringar		22 478	37 905
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	478 894	770 277
Summa kassa och bank		478 894	770 277
Summa omsättningstillgångar		501 372	808 182
Summa tillgångar		9 101 966	9 533 850



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 440	24 440
Uppskrivningsfond		5 519 523	5 519 523
Fond för yttre underhåll		1 226 182	952 000
Summa bundet eget kapital		6 770 145	6 495 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 442 491	-4 341 353
Årets resultat		-6 397	173 045
Summa fritt eget kapital		-4 448 888	-4 168 309
Summa eget kapital		2 321 258	2 327 654
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 768 750	1 887 500
Summa långfristiga skulder		4 768 750	1 887 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 16	1 749 500	5 134 946
Leverantörsskulder		26 929	18 347
Skatteskulder	Not 17	4 077	2 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	231 453	162 755
Summa kortfristiga skulder		2 011 959	5 318 696
Summa eget kapital och skulder		9 101 966	9 533 850



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 397	173 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	125 074	125 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 677	298 121
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	15 427	-4 245
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	78 709	1 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 813	295 341
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-504 196	-137 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-504 196	-137 500
Årets kassaflöde	-291 383	157 841
Likvidamedel vid årets början	770 277	612 436
Likvidamedel vid årets slut	478 894	770 277
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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Radiatorer, 2002	Linjär	20
Vattenstammar, 2004	Linjär	20
El, 2003	Linjär	33
Säkerhetsdörrar, 2004	Linjär	33
Stambyte, 2011	Linjär	50
Tak, 2013	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	825 888	764 784
Hyror, övriga	19 116	19 116
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-19 116	-19 116
Bränsleavgifter, bostäder	128 160	128 160
Summa nettoomsättning	954 048	892 944

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	54 960	54 960
Övriga lokalintäkter	22 080	22 080
Övriga ersättningar	10 503	7 482
Övriga rörelseintäkter	1 257	1 137
Summa övriga rörelseintäkter	88 800	85 659

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-60 818	0
Reparationer	-71 700	-23 436
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 780	-30 380
Försäkringspremier	-13 050	-11 824
Kabel- och digital-TV	-56 259	-54 960
Återbäring från Riksbyggen	1 100	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 581
Serviceavtal	-7 976	-7 976
Obligatoriska besiktningar	-25 079	0
Snö- och halkbekämpning	-6 250	0
Förbrukningsinventarier	-736	0
Vatten	-62 389	-49 912
Fastighetsel	-56 200	-40 676
Uppvärmning	-110 753	-98 037
Sophantering och återvinning	-23 457	-18 810
Förvaltningsarvode drift	-41 006	-39 142
Summa driftskostnader	-566 352	-385 333



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-122 728	-117 283
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-16 145
Övriga förvaltningskostnader	-8 382	-4 478
Kreditupplysningar	-4 720	-387
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 025	-7 480
Medlems- och föreningsavgifter	-840	-840
Bankkostnader	-2 683	-3 075
Summa övriga externa kostnader	-167 628	-149 687

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-32 600
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-7 855	-10 210
Summa personalkostnader	-32 855	-43 010

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-125 074	-125 076
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-125 074	-125 076

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	200	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	200	960

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-158 745	-107 028
Räntekostnader till kreditinstitut	-143	-1 254
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-158 887	-108 282

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 583	136 583
Mark	5 600 000	80 477
Tillkommande utgifter	5 270 966	5 270 966
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 007 549	5 488 026

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-136 583	-136 583
Tillkommande utgifter	-2 155 297	-2 030 221
	-2 291 880	-2 166 804

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-125 074	-125 076
	-125 074	-125 076

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 416 954 -2 291 880****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning	0	5 519 523
	0	5 519 523

Restvärde enligt plan vid årets slut**8 590 595 8 715 669****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	2 990 595	3 115 669

Taxeringsvärden

Bostäder	13 400 000	13 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**13 400 000 13 400 000***varav byggnader**7 800 000 7 800 000**varav mark**5 600 000 5 600 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	113 562	113 562
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 562	113 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-113 562	-113 562
	-113 562	-113 562
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-113 562	-113 562
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-113 562	-113 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Ägarintressen i övriga företag

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa ägarintressen i övriga företag	10 000	10 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 647	11 438
Summa övriga fordringar	11 647	11 438

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	13 050
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 160	9 160
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 160	22 210

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	19 737	19 728
Transaktionskonto	459 157	750 549
Summa kassa och bank	478 894	770 277



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 518 250	7 022 446
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 500	-159 375
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1612 000	-4 975 571
Långfristig skuld vid årets slut	4 768 750	1 887 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			366 696,00	0,00	366 696,00	0,00
SWEDBANK			1 612 000,00	-1 612 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,60%	2024-03-28	0,00	1 612 000,00	0,00	1 612 000,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-03-30	3 106 250,00	0,00	87 500,00	3 018 750,00
SWEDBANK	1,29%	2028-04-25	1 937 500,00	0,00	50 000,00	1 887 500,00
Summa			7 022 446,00	0,00	504 196,00	6 518 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 550 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 830 750 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	380	2 648
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	3 697	0
Summa skatteskulder	4 077	2 648

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 710	7 855
Upplupna räntekostnader	26 100	14 236
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 280	1 518
Upplupna elkostnader	3 350	5 391
Upplupna vattenavgifter	15 722	0
Upplupna värmekostnader	14 808	13 421
Upplupna kostnader för renhållning	3 758	433
Upplupna revisionsarvoden	16 875	16 500
Upplupna styrelsearvoden	50 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 668	1 619
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 181	76 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 453	162 755



Not 19 Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

7 810 000

7 810 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunnar Österlund
Ordförande (nyvald)

Petra Villani

Evelina Chun

Una Holmquist

Christopher Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Verification

Transaction 09222115557517759519

Document

Årsredovisning 2023, 208648
Main document
21 pages
*Initiated on 2024-05-17 14:26:02 CEST (+0200) by
Alexander Gyllenstierna (AG)
Finalised on 2024-06-03 09:51:38 CEST (+0200)*

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)
Riksbyggen
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Gunnar Österlund (GÖ)
osterlund.gunnar@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Bengt
Gunnar Österlund"
Signed 2024-05-20 19:57:10 CEST (+0200)*

Evelina Chun (EC)
Evelinawchun@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Evelina
Chun"
Signed 2024-05-22 01:39:21 CEST (+0200)*

Christopher Backlund (CB)
christopher.backlund@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Christopher
Backlund"
Signed 2024-05-21 12:48:44 CEST (+0200)*

Petra Villani (PV)
petra.villani@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Petra
Helena Villani"
Signed 2024-05-28 17:27:44 CEST (+0200)*



Verification

Transaction 09222115557517759519

Hanna Una Holmquist (HUH)
hannaunaholmquist@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "HANNA
UNA HOLMQUIST"*
Signed 2024-05-20 19:33:22 CEST (+0200)

Magnus Haak (MH)
magnus.haak@cederblads.se



*The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS
HAAK"*
Signed 2024-06-03 09:51:38 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen, org.nr. 746000-2731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 på misstag.

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

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

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

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 Rosen 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 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 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 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.

Malmö den 2024

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verification

Transaction 09222115557518794007

Document

00 Rev berättelse BRF Rosen 2023 att signera

Main document

4 pages

Initiated on 2024-05-30 14:17:41 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2024-06-03 09:51:05 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



*The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS
HAAK"*

Signed 2024-06-03 09:51:05 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Rosen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Rosen 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

