

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Snäckan i Lund
Org nr: 769617-7034

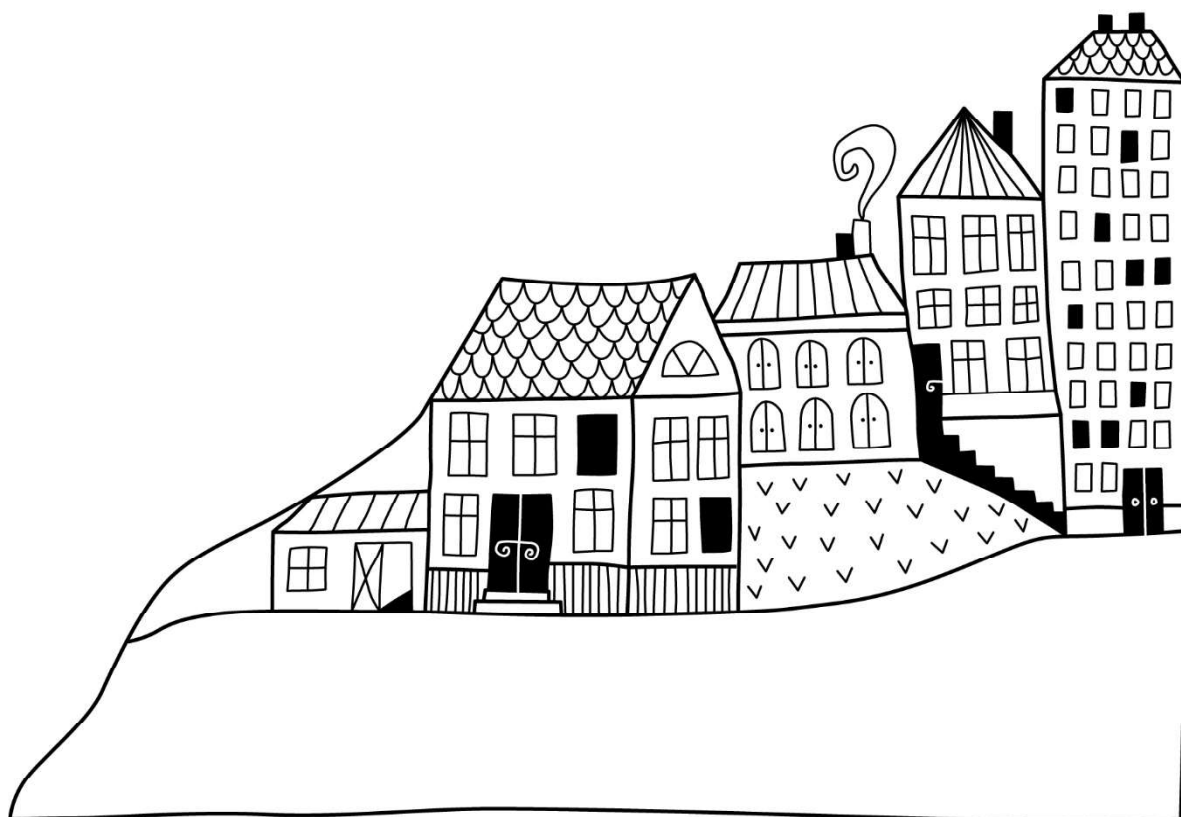


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Snäckan i Lund
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-07 och nuvarande stadgar antogs på årsstämman 2018-05-28.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på att föreningens räntekostnader har ökat. Föreningen har även haft något högre underhåll- och reparationskostnader under året.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckan 1 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Munins väg 10-12 Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Dessutom tillkommer:	
				Garage	P-platser
14	10	4	28	14	16
Total tomtarea	4 816 m ²			Årets taxeringsvärde	67 898 000 kr
Total bostadsarea	2 205 m ²			Föregående års taxeringsvärde	67 898 000 kr
Total garagearea	168 m ²				

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Lund Snäckan GA:1 tillsammans med Lunds Kommunala Fastighetsbolag (LKF) som äger grannfastigheten Snäckan 2. Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen omfattar en körväg.



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 219 tkr och planerat underhåll för 103 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningen fastställde sin underhållsplan 2016 och då beräknades den genomsnittliga underhållskostnaden att uppgå till 233 tkr för de kommande 30 åren. Under 2022 har föreningen reviderat sin underhållsplan och beräknat att den genomsnittliga underhållskostnaden uppgår till 299 tkr (136 kr/m²) för de kommande 30 åren.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 299 tkr (136 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2015	Grind och låscylindrar
Mark	2016	Markarbete vid grillplats
Garage	2016	Elinstallationer
Balustrader	2017	Inplåtning
Porttelefoner	2018	Byte av system
Armaturer och stolpbelysning	2018	Byte till LED-lampor
Armaturer i källare	2019	Byte till LED-lampor
Fasad	2020	Målning första våningen
Garage	2020	Fjällpanel
Nya armaturer trapphus	2022	
Underhållsspolning av stammar	2022	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Målning del av fasad	103 313	

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christine Forsberg	Ordförande	2025
Bo Jönsson	Sekreterare	2024
Dennis Göransson	Vice ordförande	2024
Bo Nordqvist	Ledamot	2024
Oscar Blomqvist	Ledamot	2025
Charlotte Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Karlsson	Suppleant	2024
Kobra Hassan-Poor	Suppleant	2024
Pontus Ingvarsson	Suppleant Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Malin Svensson	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Zuzanna Sadowska		2024
Ella Podde		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rådande räntemarknad har haft stor effekt på föreningens räntekostnader under året då man omförhandlat villkoren för en del av sina lån.

I övrigt 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 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5% samt 2023-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte bredbandsavgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 689 333	1 463 827	1 449 609	1 576 868	1 461 545
Resultat efter finansiella poster	-639 093	-390 059	-258 475	-188 467	-202 443
Resultat exkl avskrivningar	-83 349	165 685	297 270	367 278	353 302
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-382 349	-133 315	40 270	110 278	106 302
Balansomslutning	65 297 086	66 133 618	66 617 285	66 967 796	67 427 379
Årets kassaflöde	-266 143	67 467	183 357	74 940	186 526
Soliditet %	69	69	70	70	69
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	21	7	9	19	*
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	123	170	251	200	119
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	92	93	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	754	645	643	698	642
Driftkostnader kr/kvm	454	391	349	370	266
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	410	370	349	327	253
Energikostnad kr/kvm	142	146	142	138	137
Underhållsfond kr/kvm	868	786	680	572	507
Reservering till underhållsfond kr/kvm	126	126	108	108	104
Sparande kr/kvm	8	90	125	198	162
Ränta kr/kvm	232	87	66	76	65
Skuldsättning kr/kvm	8 213	8 297	8 428	8 470	8 512
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 839	8 929	9 070	9 116	9 161
Räntekänslighet %	11,7	13,8	14,1	13,1	14,3

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.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen i en fem års budget för 2024 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader plus sitt sparande.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 225 000	1 864 173	-2 748 600	-390 059
Disposition enl. årsstämmobeslut			-390 059	390 059
Reservering underhållsfond		299 000	-299 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-103 313	103 313	
Årets resultat				-639 093
Vid årets slut	47 225 000	2 059 860	-3 334 346	-639 093

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 138 659
Årets resultat	-639 093
Årets fondreservering enligt stadgarna	-299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	103 313
Summa	-3 973 439

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 973 439**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 689 333	1 463 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 994	80 781
Summa rörelseintäkter		1 796 327	1 544 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 076 978	−927 522
Övriga externa kostnader	Not 5	−200 975	−208 877
Personalkostnader	Not 6	−65 205	−45 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−555 744	−555 744
Summa rörelsekostnader		−1 898 903	−1 737 479
Rörelseresultat		−102 576	−192 871
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	840	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 388	5 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−549 746	−206 663
Summa finansiella poster		−536 518	−197 188
Resultat efter finansiella poster		−639 093	−390 059
Årets resultat		−639 093	−390 059



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 522 058	65 077 802
Summa materiella anläggningstillgångar		64 522 058	65 077 802
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		64 564 058	65 119 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	10 405	39 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	105 439	91 033
Summa kortfristiga fordringar		115 844	130 490
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	617 184	883 326
Summa kassa och bank		617 143	883 326
Summa omsättningstillgångar		733 028	1 013 817
Summa tillgångar		65 297 086	66 133 618



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 225 000	47 225 000
Fond för yttre underhåll		2 059 860	1 864 173
Summa bundet eget kapital		49 284 860	49 089 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 334 346	-2 748 600
Årets resultat		-639 093	-390 059
Summa fritt eget kapital		-3 973 439	-3 138 659
Summa eget kapital		45 311 420	45 950 514
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 000 000	6 550 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	6 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 489 000	13 138 000
Leverantörsskulder		104 780	106 757
Skatteskulder		8 912	80 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	382 973	307 534
Summa kortfristiga skulder		9 985 665	13 633 105
Summa eget kapital och skulder		65 297 086	66 133 618



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-639 134	-390 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	555 744	555 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 389	165 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	14 646	-4 611
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 560	218 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 183	379 467
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-199 000	-312 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-199 000	-312 000
Årets kassaflöde	-266 143	67 467
Likvidamedel vid årets början	883 327	815 860
Likvidamedel vid årets slut	617 183	883 327
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamhet. Förändringen av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Miljöhus	Linjär	20
Sedummatta	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 568 040	1 340 096
Hyrer, garage	90 106	90 710
Hyrer, p-platser	38 490	38 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-4 731
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 733	-6 210
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-452	-2 000
Elavgifter	7 882	7 562
Summa nettoomsättning	1 689 333	1 463 827

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	86 296	75 396
Övriga ersättningar*	6 302	5 264
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Erhållna statliga bidrag	14 156	0
Övriga rörelseintäkter	240	120
Summa övriga rörelseintäkter	106 994	80 781

*Avser pant- och överlåtelseintäkter

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-103 313	-48 800
Reparationer	-219 183	-142 206
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 472	-51 498
Samfällighetsavgifter	-4 581	-4 133
Försäkringspremier	-33 392	-29 816
Kabel- och digital-TV	-75 152	-81 984
Återbäring från Riksbyggen	1 800	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 818	0
Obligatoriska besiktningar	-42 630	-17 964
Snö- och halkbekämpning	-7 734	-5 831
Förbrukningsinventarier	-22 093	-20 921
Fordons- och maskinkostnader	-800	-725
Vatten	-61 951	-67 225
Fastighetsel	-52 137	-65 402
Uppvärmning	-223 297	-213 046
Sophantering och återvinning	-37 408	-32 171
Förvaltningsarvode drift*	-139 817	-148 000
Summa driftskostnader	-1 076 978	-927 522

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 166	-175 909
Arvode, yrkesrevisor	-13 313	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 253	-13 809
Kreditupplysningar	-694	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 200	-1 932
Kontorsmateriel	-2 170	-2 250
Medlems- och föreningsavgifter	-1 176	-1 176
Bankkostnader	-3 004	-2 552
Summa övriga externa kostnader	-200 975	-208 877

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-51 100	-36 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Sociala kostnader	-13 106	-7 937
Summa personalkostnader	-65 205	-45 336

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-531 597	-531 597
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 147	-24 147
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-555 744	-555 744

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (utdelning av andelar i Riksbyggen)	840	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	840	4 032

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	330	2 136
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 781	3 250
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	17
Övriga ränteintäkter	252	40
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 388	5 443

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-549 744	-206 554
Övriga räntekostnader	-2	-109
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-549 746	-206 663



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 950 000	62 950 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	303 969	303 969
	70 253 969	70 253 969
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 253 969	70 253 969
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 007 139	-4 475 541
Tillkommande utgifter	-169 028	-144 881
	-5 176 167	-4 620 422
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-531 597	-531 597
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-24 147	-24 147
	-555 744	-555 744
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 731 911	-5 176 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 522 058	65 077 802
Varav		
Byggnader	57 411 264	57 942 861
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	110 794	134 941
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	898 000	898 000
Totalt taxeringsvärde	67 898 000	67 898 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 577 000</i>	<i>42 577 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 321 000</i>	<i>25 321 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar (Värdet på andelar i Riksbyggen)	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 405	39 457
Summa övriga fordringar	10 405	39 457

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 074	33 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 533	43 977
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	13 664
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 832	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 439	91 033

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	320 066	458 244
Transaktionskonto	297 118	425 082
Summa kassa och bank	617 184	883 326

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	19 489 000	19 688 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-9 389 000	-13 038 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 000 000	6 550 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,77%	2023-06-08	3 138 000	-2 989 000	149 000	0
NORDEA	3,77%	2023-09-20	10 000 000	-10 000 000	0	0
NORDEA	4,48%	2024-06-10	0	2 989 000	50 000	2 939 000
NORDEA	3,77%	2024-10-16	6 550 000	0	0	6 550 000
NORDEA	4,67%	2025-09-17	0	10 000 000	0	10 000 000
Summa			19 688 000	0	199 000	19 489 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 9 489 000 kr villkorsändras varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering per år är 100 000 kr, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 18 989 000 kr.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 495	15 176
Upplupna räntekostnader	65 920	58 431
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 652
Upplupna elkostnader	4 837	10 274
Upplupna vattenavgifter	16 992	0
Upplupna värmekostnader	32 022	31 048
Upplupna kostnader för renhållning	2 913	4 195
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	6 832	0
Upplupna revisionsarvoden	13 313	11 250
Upplupna styrelsearvoden	53 499	49 299
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 150	123 209
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 973	307 534

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 725 000	22 725 000



Styrelsens underskrifter

Lund 2024-

Ann-Christine Forsberg

Bo Jönsson

Dennis Göransson

Oscar Blomqvist

Charlotte Andersson

Bo Nordqvist

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2024-

Malin Svensson
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515565436

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Snäcken för signering
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-18 16:42:32 CEST (+0200) av Charlotte
Andersson (CA)
Färdigställt 2024-04-25 11:29:41 CEST (+0200)

Signerare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ellinor Charlotte Sofie Andersson"
Signerade 2024-04-18 16:47:57 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-25 11:29:41 CEST (+0200)

Ann-Christine Forsberg (AF)
ann-christine.forsberg@axis.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE ANN-CHRISTINE FORSBERG"
Signerade 2024-04-18 19:57:38 CEST (+0200)

Bo Jönsson (BJ)
bo.jonsson@compchem.lu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
GÖRAN JÖNSSON"
Signerade 2024-04-18 18:47:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515565436

Bo Nordqvist (BN)

bo.nordqvist@alfalaval.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO NORDQVIST"

Signerade 2024-04-19 07:29:28 CEST (+0200)

Dennis Göransson (DG)

hancar@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DENNIS GÖRANSSON"

Signerade 2024-04-18 17:47:25 CEST (+0200)

Oscar Blomqvist (OB)

oscarblomqvist94@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR BLOMQVIST"

Signerade 2024-04-25 11:06:19 CEST (+0200)

Malin Svensson (MS)

mlmsvensson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Lola Magdalena Svensson"

Signerade 2024-04-21 22:27:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens kommentarer

Allmänt: Det gångna året har inte inneburit några oväntade och obehagliga överraskningar. Reparationsarbeten och underhåll har gjorts enligt plan. Den största posten var ommålning av 10:ans norra fasad. Föreningens likviditet är fortsatt god, men om det höga ränteläget kvarstår kommer det att krävas ytterligare avgiftshöjningar. Under 2024 kommer föreningen att få en ny trädgårdsentreprenör (Veterankraft), som kommer att ha hand om rabatterna medan Riksbyggen klipper gräsmattorna.

Lån & Räntor: Räntan på föreningens lån är idag c:a 4,5%, vilket gör räntekostnaden till den i särklass största utgiften för föreningen. Under innevarande år kommer vi inte att se någon större lättnad, men vår förhoppning är att situationen ska se lite ljusare ut 2025. Tabellen nedan visar den dramatiska förändringen av räntan från 2022 tills idag.

Ränta(%) 2022	Ränta(%) 2024	Lån (mkr)
0,45	4,5	2,9
0,95	3,8	6,6
0,70	4,7	10,0

Ekonomisk Strategi: Styrelsens strategi är att göra rejäla avsättningar till underhållsfonden. Någon fond i verklig mening existerar inte, utan avsättning sker genom amortering på föreningens lån. Utöver denna görs inga amorteringar. Dvs över tid kommer föreningens låneskuld inte att minska i nominella tal. Däremot kommer inflationen att minska dess reella värde.

PS: Ett varmt tack till vår ekonom Charlotte för hennes arbete med årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckan i Lund

Org.nr 769617-7034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckan i Lund för räkenskapsåret 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckan i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2024-04-25 09:29:16 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - cbc990a9-5675-4ab4-b6f9-99808ce96e5c

2024-04-25 09:34:38 UTC+00:00

Håkan Ekstrand



a41b2c96-60f4-41e8-a8a7-3e6cec9f2fb0

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckan i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckan
i Lund 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

