

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Stallbacken i Ed
Org nr: 716409-8738



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stallbacken i Ed får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Dals-Eds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 232 452 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-08.

Årets resultat är lägre än föregående år och uppgick till 1 279 tkr efter fondavsättning (fg år 1 306 tkr), vilket beror på högre reparationer och underhållskostnader

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 384% till 241%.

I resultatet ingår avskrivningar med 510 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ed 1:138 och Ed 1:139 i Dals-Eds kommun. På fastigheterna finns byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986–87 med adress Stubbekasvägen 4-36 i Ed.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rkv	16
2 rok	40
3 rok	16
4 rok	4
Summa	76

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Tvättstugor	2
Carport /p-platser	84
Gästparkering	13

Total tomtarea	20 508 m ²
Total bostadsarea	4 991 m ²

Årets taxeringsvärde	30 705 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 705 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Elavtal	Ale El
Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg	Folksam
TV (Internet)	Telia

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 162 tkr och planerat underhåll för 234 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i slutet av 2023 och visar på ett underhållsbehov på 680 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 273 tkr. Enligt underhållsplan för de kommande 29 åren är underhållsbehovet 420 tkr/år. Budgeterad avsättning för 2024 uppgick till 273 tkr. Fondbehållning per 2023-12-31 uppgick till 1 725 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utvändig målning	2017-2018
Badrumsrenovering	2015-2017
Utbyte varmvattenberedare	2015-2017
Huskropp utvändigt	2017-2018
Gemensamma utrymmen	2019
Installationer	2019
Markytor	2019
Byte FTX aggregat	2021-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer byte termostatventiler	217 067
Övrigt -gjutning grind och trafik hinder	16 964

Planerat underhåll

	År
Byte lägenhetsaggregat FTX	2023-2024
Statuskontroll tak	2024-2025 <i>g</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torkjell Kolsrud	Ordförande	2024
Tenita Bonskog	Sekreterare	2024
Per Liljeberg	Vice ordförande	2025
Gunnar Andersson	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patricia Gaal	Suppleant	2025
Per Klevenmark	Suppleant	2024
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Martin Johansson, huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Styrelse	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret tecknat RBO avtal med Riksbyggen för byte av värmesystem FTX aggregaten i samtliga fastigheter med total belopp på 7,6 Mkr. Projektet påbörjades under hösten 2023 och beräknas vara klar i maj 2024. Finansiering av projekt sker delvis ur eget kassa ca 4 Mkr, medan resterande 3,7 Mkr kommer att finansieras med nytt lån hos Länsförsäkringar i april 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 4%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 732 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 som används som övernattningslägenhet och styrelserum.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 589	3 446	3 383	3 311	3 243
Resultat efter finansiella poster*	1 319	1 422	979	1 319	954
Soliditet %*	40	36	30	26	19
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	241	384	126	60	0
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	241	384	288	246	174
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	772	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	63	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	413	-	-	-	-
Ränta kr/kvm	46	40	43	44	45
Skuldsättning kr/kvm*	2 104	2 207	2 311	2 414	2 517
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 104	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	2,7	-	-	-	-

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 501 995	1 685 580	2 312 436	1 422 059
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 422 059	-1 422 059
Reservering underhållsfond		273 000	-273 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-234 033	234 033	
Årets resultat				1 318 918
Vid årets slut	1 501 995	1 724 547	3 695 528	1 318 918

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 734 495
Årets resultat	1 318 918
Årets fondreservering enligt stadgarna	-273 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	234 033

Summa **5 014 446**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 014 446**

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	3 589 107	3 445 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	355 664	317 581
Summa rörelseintäkter		3 944 771	3 763 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 581 968	-1 353 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 958	-211 175
Personalkostnader	Not 6	-207 445	-138 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-509 610	-485 123
Summa rörelsekostnader		-2 529 980	-2 188 183
Rörelseresultat		1 414 790	1 575 249
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 400	11 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	134 119	36 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-232 391	-200 853
Summa finansiella poster		-95 873	-153 190
Resultat efter finansiella poster		1 318 918	1 422 059
Årets resultat		1 318 918	1 422 059
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsplan		-273 000	-273 000
Ianspråktagande av underhållsfond		234 003	157 317
Summa omsättningstillgångar		1 279 921	1 306 376

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 144 981	12 623 203
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	176 414	24 150
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 160 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 481 395	12 647 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		14 601 395	12 767 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		54 980	4 261
Övriga fordringar		11 027	10 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	225 058	211 309
Summa kortfristiga fordringar		291 065	226 301
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 898 695	6 071 687
Summa kassa och bank		5 898 695	6 071 687
Summa omsättningstillgångar		6 189 760	6 297 988
Summa tillgångar		20 791 155	19 065 342

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 501 995	1 501 995
Fond för yttre underhåll	1 724 547	1 685 580
Summa bundet eget kapital	3 226 542	3 187 575
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 695 528	2 312 436
Årets resultat	1 318 918	1 422 059
Summa fritt eget kapital	5 014 446	3 734 495
Summa eget kapital	8 240 988	6 922 070
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 987 025
Summa långfristiga skulder		9 987 025
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	515 004
Leverantörsskulder		1 073 834
Skatteskulder		23 630
Övriga skulder	Not 17	364 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	586 444
Summa kortfristiga skulder		2 563 142
Summa eget kapital och skulder	20 791 155	19 065 342

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 318 918	1 422 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	509 610	485 123
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 828 527	1 907 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-64 764	16 848
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	921 899	-100 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 685 663	1 823 981
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-183 651	0
Investeringar i pågående byggnation	-2 160 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	342 011	1 823 981
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-515 004	-515 004
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-515 004	-515 004
Årets kassaflöde	-172 993	1 308 977
Likvidamedel vid årets början	6 071 687	4 762 710
Likvidamedel vid årets slut	5 898 694	6 071 687
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Rak avskrivning	100
Stomkomplettering och innervägg	Rak avskrivning	50
Värme, sanitet (VS)	Rak avskrivning	50
El	Rak avskrivning	40
Inre ytskikt och vitvaror	Rak avskrivning	35
Fasad	Rak avskrivning	50
Fönster	Rak avskrivning	50
Yttertak	Rak avskrivning	40
Restpost	Rak avskrivning	50
Badrumsrenovering	Rak avskrivning	35
Inventarier / robotgräsklippare	Rak avskrivning	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 657 516	3 516 660
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-75 001	-75 001
Hyrer, garage	1 350	0
Hyrer, p-platser	109 970	111 240
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 520	-5 840
Rabatter	-101 208	-101 208
Summa nettoomsättning	3 589 107	3 445 851

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	295 200	295 200
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	23 007	20 972
Erhållna statliga bidrag- elbidrag	35 099	0
Övriga rörelseintäkter	2 357	1 409
Summa övriga rörelseintäkter	355 664	317 581

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-234 033	-157 317
Reparationer	-162 130	-108 801
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-144 725	-144 725
Försäkringspremier	-98 823	-87 765
Kabel- och digital-TV	-300 462	-301 711
Pcb/Radonsanering	0	-15 000
Återbäring från Riksbyggen	1 500	1 800
Serviceavtal (Helservice -service och underhåll)	-26 097	-15 750
Obligatoriska besiktningar	-33 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 575	0
Snö- och halkbekämpning	-41 688	-9 842
Förbrukningsinventarier	-11 576	-7 422
Fordons- och maskinkostnader	-18 484	-19 192
Vatten	-173 703	-178 672
Fastighetsel	-138 741	-137 283
Sophantering och återvinning	-131 378	-139 675
Förvaltningsarvode drift	-63 302	-32 220
Summa driftskostnader	-1 581 968	-1 353 576

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-154 010	-148 350
Lokalkostnader	-2 400	0
Annonsering och reklam	0	-1 500
IT-kostnader	-721	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 531	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-27 121	-10 791
Kreditupplysningar	-7 797	-13 957
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 288	-7 480
Kontorsmateriel	-730	-899
Telefon och porto	-3 166	-4 227
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-479
Medlems- och föreningsavgifter	-3 572	-3 760
Bankkostnader	-4 621	-3 233
Summa övriga externa kostnader	-230 958	-211 175

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-55 927	-39 508
Styrelsearvoden	-90 000	-65 750
Sammanträdesarvoden	-19 800	-10 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-388	-390
Pensionskostnader	-2 530	-1 542
Sociala kostnader	-38 800	-19 769
Summa personalkostnader	-207 445	-138 309

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning byggnader	-478 223	-478 223
Avskrivning maskiner och inventarier	-31 387	-6 900
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-509 610	-485 123

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton SBAB	133 372	6 031
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	29 605
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	572	494
Övriga ränteintäkter	175	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	134 119	36 143

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-231 224	-200 786
Övriga räntekostnader	-1 167	-67
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-232 391	-200 853

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 244 575	39 244 575
Mark	89 029	89 029
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 333 604	39 333 604

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 378 725	-8 900 502
	-9 378 725	-8 900 502

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-478 223	-478 223
	-478 223	-478 223

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-17 331 676	-17 331 676
	-17 331 676	-17 331 676

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	12 055 952	12 534 174
Mark	89 029	89 029

Taxeringsvärden

Bostäder	19 014 000	19 014 000
Småhus	11 691 000	11 691 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>24 166 000</i>	<i>24 166 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 539 000</i>	<i>6 539 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	389 100	389 100
	389 100	389 100
Årets anskaffningar		
Robotgräsklippare 5 st	183 651	0
	183 651	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	572 751	389 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-364 950	-358 050
	-364 950	-358 050
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-31 387	-6 900
	-31 387	-6 900
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-396 337	-364 950
	-396 337	-364 950
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-396 337	-364 950
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 414	24 150
Varav		
Robotgräsklippare	176 414	24 150

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt-byte av värmesystem FTX aggregaten	2 160 000	0
Vid årets slut	2 160 000	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
240 st garantikapitalbevis á 500 kr hos RB Intresseföreningen Bohuslän-Älvsborg	120 000	120 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	120 000	120 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	113 387	95 697
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 444	39 503
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 784	76 110
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 443	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 058	211 309

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 635	749
Bankmedel SBAB	5 188 754	5 056 050
Företagskonto för swish	8 700	12 300
Transaktionskonto Swedbank	699 606	1 002 588
Summa kassa och bank	5 898 695	6 071 687

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 502 029	11 017 033
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-515 004	-515 004
Långfristig skuld vid årets slut	9 987 025	10 502 029

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,46%	2025-12-31	3 948 000,00	0,00	200 000,00	3 748 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,66%	2026-12-31	4 874 564,00	0,00	115 000,00	4 759 564,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,49%	2027-09-30	2 194 469,00	0,00	200 004,00	1 994 465,00
Summa			11 017 033,00	0,00	515 004,00	10 502 029,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 515 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 515 tkr årligen. Resterande skuld om 7 927 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. *y*

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	356 497	364 407
Skuld sociala avgifter och skatter	3 733	1 412
Avräkning hyror och avgifter	4 000	3 989
Summa övriga skulder	364 230	369 807

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	727	4 044
Upplupna sociala avgifter	21 459	12 233
Upplupna räntekostnader	22 288	23 093
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	46 525	2 375
Upplupna elkostnader	27 326	23 387
Upplupna kostnader för renhållning	5 175	5 404
Upplupna revisionsarvoden	17 750	16 500
Upplupna styrelsearvoden	109 800	77 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 659	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 622
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 734	2 598
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	317 001	305 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 444	477 376

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 190 000	33 190 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång kommer föreningen teckna nytt lån med Länsförsäkringar för att finansiera projekt för byte av FTX aggregat.

Styrelsens underskrifter

2024-04-23

Ort och datum



Torkjell Kolsrud



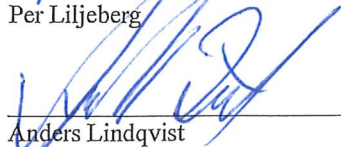
Tenita Bonskog



Per Liljeberg

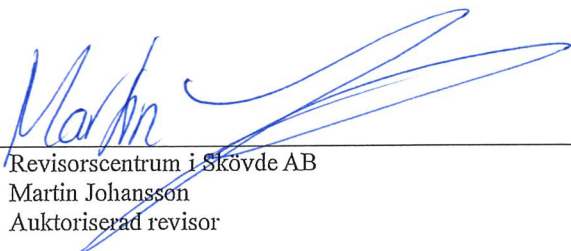


Gunnar Andersson



Anders Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2024



Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallbacken i Ed
Org.nr 716409-8738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallbacken i Ed 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 31 december 2023 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 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 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 Stallbacken i Ed för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 räkenskaper. 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.

Skövde den 2 maj 2024

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

RBF Stallbacken i Ed

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Stallbacken i Ed 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

