

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Munkedalshus 2
Org nr: 716444-0161



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Munkedalshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 297 700 kr.

Föreningen har sitt säte i Munkedals kommun.

Årets resultat visar ett underskott med -38 tkr (f.g.år -618 tkr). Driftkostnaderna exkl. underhåll och reparationer ligger i nivå med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 674% till 98%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 674 % till 691 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 662 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 624 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Foss 10:207 och del av GA:11 i Munkedals kommun. På fastigheten finns 21 byggnader med 50 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Ägirvägen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 9 |
| 3 rum och kök | 14 |
| 4 rum och kök | 27 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 1 |
| Antal garage | 49 |
| Antal p-platser | 47 |



| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 40 433 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 4 326 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 32 808 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 32 808 000 kr |

Riksbyggens kontor i Uddevalla 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

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|------------|
| Fastighetsförvaltning | Riksbyggen |
| Kabel-TV | Telia |
| Elleverans | Ellevio |

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 34 tkr och planerat underhåll för 983 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och visar ett underhållsbehov på 43 181 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar ett genomsnittligt underhållsbehov på 333 kr/m²/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 840 tkr (194kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024 uppgår till 840 tkr. Föreningens fondbehållning per 2023-12-31 uppgår till 4 592 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. De underhållsåtgärder som föreningen har framför sig kommer med all sannolikhet att innebära att man kommer att ändra avskrivningsprinciper från K2 regelverket till K3 regelverket vilket innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter vilka avskrivs separat. Detta kommer också att påverka hur stora avsättningar som kommer att behöva göras till underhållsfonden framöver.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--------------------------------------|-----------|
| Byte elpannor | 2010 |
| Utvändig målning | 2012-2013 |
| Lekplatser | 2019 |
| Installationer låssystem | 2020 |
| Markytor, asfaltering och lekplatser | 2020 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------|-----------|
| Huskropp utvändigt | 983 223 |
| Planerat underhåll | År |
| Byte fönster | 2024 |
| Byte dörrar | Löpande |
| Målning fasader | 2024-2025 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Karl-Erik Karlsson | Ordförande | 2025 |
| Annsöfi Schnauffer | Sekreterare | 2025 |
| Roger Stenström | Vice ordförande | 2024 |
| Lennart Johansson | Ledamot | 2024 |
| Anders Lindqvist | Ledamot Riksbyggen | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Birgitta Fransson | Suppleant | 2025 |
| Philip Östling | Suppleant | 2025 |
| Lina Eklund | Suppleant Riksbyggen | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB | | |
| Ansvarig revisor: Martin Johansson | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Marie Hägerström | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Jaana Ojakangas | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|-------------------------------|
| Arijana Karamemedovic | 2024 |
| Åsa Karlsson | 2024 |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % fr.o.m. 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 671 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.

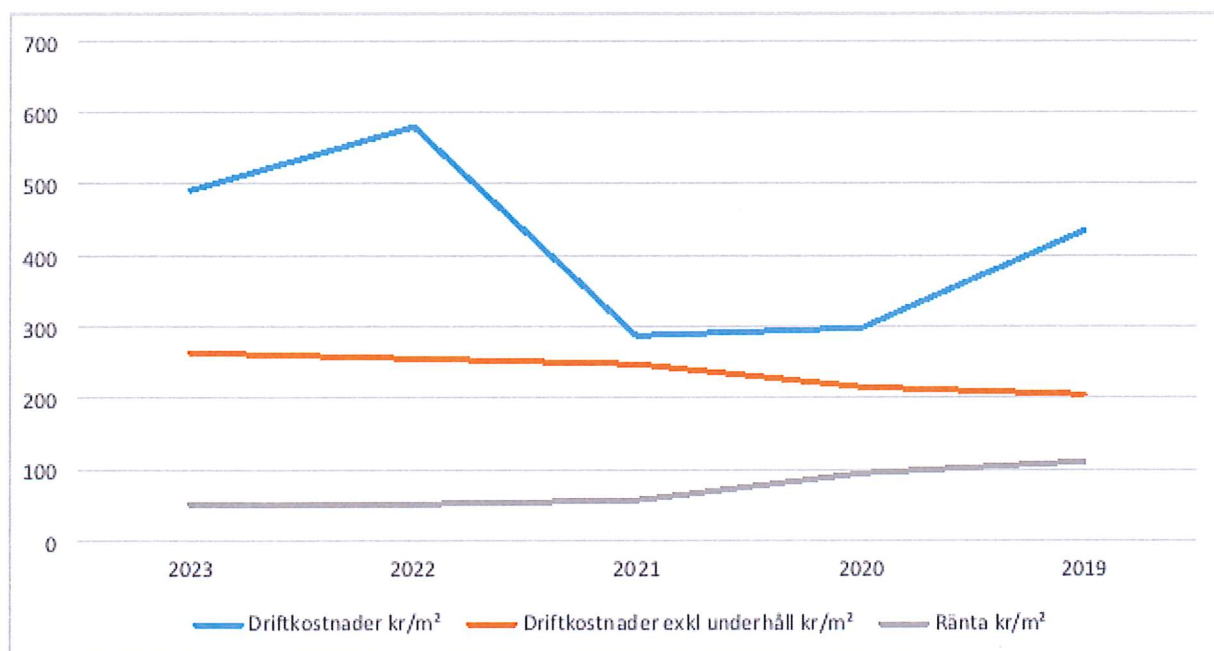
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 3 050 | 2 952 | 2 880 | 2 878 | 2 881 |
| Årets resultat | -38 | -618 | 518 | 327 | -302 |
| Balansomslutning | 23 451 | 23 830 | 24 728 | 24 478 | 24 555 |
| Soliditet % | 24 | 24 | 25 | 24 | 22 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 691 | 674 | 755 | 726 | 645 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 98 | 674 | 755 | 99 | |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 93 | | | | |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 671 | | | | |
| Driftkostnader kr/kvm | 489 | | | | |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 262 | 236 | 236 | 203 | 186 |
| Energikostnad kr/kvm | 43 | | | | |
| Sparande kr/kvm | 378 | | | | |
| Ränta kr/kvm | 50 | | | | |
| Skuldsättning kr/kvm | 3 968 | 4 051 | 4 133 | 4 216 | 4 298 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 3 968 | | | | |
| Räntekänslighet % | 5,9 | | | | |



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.

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott på -38 tkr och en ansamlad förlust per 2023-12-31 på totalt -470 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 662 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 624 tkr. Inför 2024 har styrelsen vidtagit åtgärder för ökade kostnader genom beslutad höjning av årsavgiften med 6 %. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår 2023 till 389 kr/kvm och visar att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Föreningen har bundna lån som förfaller enl. not 15 och styrelsen utesluter inte höjda årsavgifter för att kompensera ökade räntekostnader.



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 507 017 | 4 734 849 | 42 934 | -617 577 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -617 577 | 617 577 |
| Reservering underhållsfond | | 840 000 | -840 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -983 223 | 983 223 | |
| Årets resultat | | | | -38 119 |
| Vid årets slut | 1 507 017 | 4 591 626 | -431 420 | -38 119 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | -574 643 |
| Årets resultat | -38 119 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -840 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 983 223 |
| Summa | -469 539 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|--|-----------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | -469 539 |
|--|-----------------|

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 | 3 050 175 | 2 951 588 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 80 449 | 71 637 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 130 624 | 3 023 225 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 076 087 | -2 442 082 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -319 141 | -307 776 |
| Personalkostnader | Not 6 | -63 953 | -63 397 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -662 189 | -664 606 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 121 370 | -3 477 861 |
| Rörelseresultat | | 9 254 | -454 636 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 2 500 | 12 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 166 515 | 45 324 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -216 388 | -220 263 |
| Summa finansiella poster | | -47 373 | -162 939 |
| Resultat efter finansiella poster | | -38 119 | -617 577 |
| Årets resultat | | -38 119 | -617 577 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 16 247 909 | 16 894 715 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 83 000 | 98 383 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 330 909 | 16 993 098 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 125 000 | 125 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 125 000 | 125 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 455 909 | 17 118 098 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 6 410 | 27 079 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 176 463 | 158 677 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 182 873 | 185 756 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 6 812 222 | 6 525 819 |
| Summa kassa och bank | | 6 812 222 | 6 525 819 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 995 096 | 6 711 575 |
| Summa tillgångar | | 23 451 005 | 23 829 673 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 1 507 017 | 1 507 017 | |
| Fond för yttre underhåll | 4 591 626 | 4 734 849 | |
| Summa bundet eget kapital | 6 098 643 | 6 241 866 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -431 420 | 42 934 | |
| Årets resultat | -38 119 | -617 577 | |
| Summa fritt eget kapital | -469 539 | -574 643 | |
| Summa eget kapital | 5 629 104 | 5 667 223 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 10 687 958 | 17 166 408 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 687 958 | 17 166 408 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 6 478 450 | 357 000 |
| Leverantörsskulder | | 33 206 | 17 689 |
| Skatteskulder | | 73 099 | 164 531 |
| Övriga skulder | Not 16 | 159 807 | 162 586 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 389 381 | 294 236 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 133 943 | 996 042 |
| Summa eget kapital och skulder | | 23 451 005 | 23 829 673 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -38 119 | -617 577 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 662 189 | 664 606 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 624 070 | 47 029 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 2 883 | -14 036 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 16 451 | 76 104 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 643 403 | 109 097 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | 0 |
| Investeringar i inventarier | 0 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -357 000 | -357 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -357 000 | -357 000 |
| Årets kassaflöde | 286 403 | -247 903 |
| Likvidamedel vid årets början | 6 525 820 | 6 773 723 |
| Likvidamedel vid årets slut | 6 812 222 | 6 525 820 |



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. Räkna 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 | 60 |
| Standardförbättringar | Linjär | 15 |
| Markanläggning | Linjär | 20 |
| Laddstolpar | 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 | 2 902 920 | 2 818 152 |
| Hyrer, garage | 120 360 | 120 150 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -2 520 | -2 114 |
| Elavgifter | 29 415 | 15 400 |
| Summa nettoomsättning | 3 050 175 | 2 951 588 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 6 438 | 12 757 |
| Medlemsavgifter Kvartershuset | 52 700 | 52 700 |
| Hysesintäkter Kvartershuset | 8 640 | 6 000 |
| Erhållna statliga bidrag, el-stöd | 12 491 | - |
| Övriga rörelseintäkter | 180 | 180 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 80 449 | 71 637 |



Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -983 223 | -1 396 974 |
| Reparationer | -34 144 | -43 007 |
| Fastighetsavgift och fastighetskatt | -246 060 | -246 060 |
| Arrendeavgifter | -25 000 | -25 000 |
| Avsättning till Kvartershuset | -24 400 | -24 400 |
| Försäkringspremier | -76 814 | -68 457 |
| Kabel- och digital-TV | -181 785 | -181 904 |
| Återbäring från Riksbyggen | 1 700 | 2 100 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | - | -1 050 |
| Obligatoriska besiktningar | -10 928 | - |
| Snö- och halkbekämpning | -86 327 | -41 419 |
| Förbrukningsinventarier | -840 | -14 075 |
| Fordons- och maskinkostnader | -13 470 | -2 691 |
| Vatten | -127 315 | -114 656 |
| Fastighetsel | -57 169 | -47 198 |
| Sophantering och återvinning | -210 311 | -223 593 |
| Förvaltningsarvode drift | - | -13 698 |
| Summa driftskostnader | -2 076 087 | -2 442 082 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -177 098 | -173 307 |
| Driftskostnader Kvartershuset | -48 557 | -39 499 |
| Avgifter Kvartershuset | -42 500 | -42 500 |
| IT-kostnader | -11 672 | -8 648 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -16 833 | -15 051 |
| Övriga förvaltningskostnader | -8 665 | -12 600 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 988 | -11 592 |
| Kontorsmateriel | -150 | -130 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 350 | -2 350 |
| Bankkostnader | -2 728 | -2 100 |
| Övriga externa kostnader | -3 600 | - |
| Summa övriga externa kostnader | -319 141 | -307 776 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -32 670 | -32 670 |
| Sammanträdesarvoden | -15 120 | -15 840 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 700 | -6 700 |
| Sociala kostnader | -9 463 | -8 187 |
| Summa personalkostnader | -63 953 | -63 397 |



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -599 904 | -599 904 |
| Avskrivning Markanläggningar | -4 055 | -4 055 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -42 847 | -42 847 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -15 383 | -17 800 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -662 189 | -664 606 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening | 2 500 | 12 000 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 2 500 | 12 000 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 250 | 1 347 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 166 165 | 43 948 |
| Övriga ränteintäkter | 100 | 29 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 166 515 | 45 324 |

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 32 244 862 | 32 244 862 |
| Mark | 1 365 060 | 1 365 060 |
| Standardförbättringar | 642 700 | 642 700 |
| Markanläggning | 81 093 | 81 093 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 34 333 715 | 34 333 715 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -16 916 029 | -16 316 124 |
| Standardförbättringar | -514 187 | -471 340 |
| Markanläggningar | -8 785 | -4 730 |
| | -17 439 000 | -16 792 194 |



Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -599 904 | -599 904 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -42 847 | -42 847 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -4 055 | -4 055 |
| | -646 806 | -646 806 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-18 085 807 **-17 439 000**

Restvärde enligt plan vid årets slut

16 247 909 **16 894 715**

Varav

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 14 728 929 | 15 328 834 |
| Mark | 1 365 060 | 1 365 060 |
| Tillkommande utgifter | 85 667 | 128 513 |
| Markanläggningar | 68 253 | 72 308 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Småhus | 32 808 000 | 32 808 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 32 808 000 | 32 808 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>23 712 000</i> | <i>23 712 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>9 096 000</i> | <i>9 096 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2023-12-31 **2022-12-31**

Vid årets början

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Inventarier och verktyg | 186 600 | 186 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 186 600 | 186 000 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Inventarier och verktyg | -88 217 | -70 417 |
| | -88 217 | -70 417 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Inventarier och verktyg | -15 383 | -17 800 |
| | -15 383 | -17 800 |

Ackumulerade avskrivningar

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| Inventarier och verktyg | -103 600 | -88 217 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -103 600 | -88 217 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

83 000 **98 383**

Varav

| | | |
|-------------------------|--------|--------|
| Inventarier och verktyg | 83 000 | 98 383 |
|-------------------------|--------|--------|



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| 250 andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg | 125 000 | 125 000 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 125 000 | 125 000 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 92 289 | 77 533 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 44 789 | 43 831 |
| Upplupen elavgift | 9 087 | 6 267 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 30 298 | 30 298 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | - | 749 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 176 463 | 158 677 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 6 470 237 | 6 249 848 |
| Transaktionskonto | 341 986 | 275 972 |
| Summa kassa och bank | 6 812 222 | 6 525 819 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 17 166 408 | 17 523 408 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -357 000 | -357 000 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 121 450 | - |
| Långfristig skuld vid årets slut | 10 687 958 | 17 166 408 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,30% | 2024-10-30 | 6 275 450,00 | 0,00 | 77 000,00 | 6 198 450,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,29% | 2026-12-01 | 5 082 146,00 | 0,00 | 200 000,00 | 4 882 146,00 |
| SBAB | 1,15% | 2027-11-15 | 6 165 812,00 | 0,00 | 80 000,00 | 6 085 812,00 |
| Summa | | | 17 523 408,00 | 0,00 | 357 000,00 | 17 166 408,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 357 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. 15 381 408 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Stadshypoteks) lån om 6 198 450 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Underhållsfond Kvartershuset | 155 315 | 137 410 |
| Skuld för moms | 4 492 | 426 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | - | 24 750 |
| Summa övriga skulder | 159 807 | 162 586 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna arvoden | 49 290 | - |
| Upplupna sociala avgifter | 8 521 | - |
| Upplupna räntekostnader | 23 927 | 24 523 |
| Upplupna elkostnader | 11 507 | 10 979 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 16 253 | 24 684 |
| Upplupna revisionsarvoden | 3 750 | 3 300 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 000 | - |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 248 133 | 230 750 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 389 381 | 294 236 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 494 000 | 33 494 000 |



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Karl-Erik Karlsson

Ann-Sofi Schnaufer

Roger Stenström

Anders Lindqvist

Lennart Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Marie Hägerström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514982412

Dokument

213282 Årsredovisning 2023

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-04-12 13:54:25 CEST (+0200) av Pia-Lott
Hansson (PH)

Färdigställt 2024-04-18 14:25:02 CEST (+0200)

Initierare

Pia-Lott Hansson (PH)

Riksbyggen

pia-lott.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Karl-Erik Karlsson (KK)

45530karlsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KARL-ERIK KARLSSON"

Signerade 2024-04-12 14:47:51 CEST (+0200)

Ann-Sofi Schanufer (AS)

annsofischnaufer@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTINE ANN S BJURSTRÖM SCHNAUFER"

Signerade 2024-04-13 08:44:23 CEST (+0200)

Roger Stenström (RS)

r.stenstrom54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROGER STENSTRÖM"

Signerade 2024-04-15 16:06:57 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)

anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS LINDQVIST"

Signerade 2024-04-15 14:56:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514982412

Lennart Johansson (LJ)
lennart.lerdal@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART JOHANSSON"
Signerade 2024-04-17 17:46:42 CEST (+0200)

Martin Johansson (MJ)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Johansson"
Signerade 2024-04-18 14:25:02 CEST (+0200)

Marie Hägerström (MH)
Marie.Hagerstrom@munkedal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE HELENA HÄGERSTRÖM"
Signerade 2024-04-18 14:17:43 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Munkedalshus nr 2
Org.nr 716444-0161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Munkedalshus nr 2 för räkenskapsår 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets

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

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Munkedalshus nr 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Munkedal den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Marie Hägerström
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIE HELENA HÄGERSTRÖM

Undertecknare

Serienummer: b6948b943c80fa028741969ebca1a7d440d5xxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2024-04-18 12:17:07 UTC



Martin Nils Rune Johansson

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf26f82269ad3d87933511e3xxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-18 12:17:12 UTC



Penneo dokumentnyckel: EX6YN-6L16W-LHDZ3-T7GPT-WV7QG-HOFYG

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 planliga 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 Munkedalshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Munkedalshus 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

