

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Norra Håvesten
Org nr: 716444-7018





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Norra Hävesten 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 4 254 600 kr.

Föreningen har sitt säte i Färgelanda kommun.

Årets resultat landar på 514 tkr och är bättre än föregående år (380 tkr). Under verksamhetsåret har föreningen haft lägre underhållskostnader. Däremot har vatten- och sophanteringskostnaderna ökat en del jämfört med föregående år. Föreningen har erhållit en sparränta hos SBAB på 134 tkr under verksamhetsåret. Under föregående år bröts markvärdet ut från byggnadsvärdet.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 230% till 316%.

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 527% till 1 401%.

I resultatet ingår avskrivningar med 454 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 968 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dyrtorp 1:125 Färgelanda kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 39 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Hävestensvägen 20 A-D - 42 A-B i Färgelanda.

Från och med 1 januari 2021 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	21
4 rum och kök	12
Summa	39

Total tomtarea	17 267 m ²
Total bostadsarea	3 321 m ²



Årets taxeringsvärde	14 980 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 980 000 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
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Elleverans	Bixia/Vattenfall
Kabel-TV/fiber	Östra Valbodalsens fiberförening

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 145 tkr och planerat underhåll för 196 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan har uppdaterats 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 056 tkr per år de närmsta 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 867 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning	2014
Huskropp utvändigt	2014
Tak och fasader	2017
Installationer	2019
Huskropp utvändigt, återläggning tegel	2020
Markytor	2020
Rengöring av tak	2021
Byte av kompressorer	2022
Målning av gavlar	2022



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte av kompressor	70 724
Huskropp utvändigt	9 600
Garage och p-platser	115 591

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Byta värmepannor	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Runo Larsson	Ordförande	2024
Linda Johansson	Sekreterare	2025
Tomas Bergström	Vice ordförande	2025
Mikael Nilsson	Ledamot	2024
Henrik Häger	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Persson	Suppleant	2025
Björn Eriksson	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 Huvudansvarig: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,8% från och med 1 januari 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 725 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 408	2 315	2 259	2 229	2 229
Resultat efter finansiella poster*	514	380	278	560	466
Balansomslutning	9 586	9 771	9 592	9 111	8 583
Soliditet %*	66	59	56	56	53
Likviditet % exklusive låneomsättningar kommande år	1 401	527	732	981	825
Likviditet % inklusive låneomsättningar kommande år	316	230	732	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	790	762	745	704	671
Energikostnad kr/kvm*	70	60	65	63	63
Sparande kr/kvm*	350	375	308	361	304
Ränta kr/kvm	23	24	22	23	26
Skuldsättning kr/kvm*	878	1 047	1 070	1 094	1 117
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	878	1 047	1 070	1 094	1 117
Räntekänslighet %*	1,1	1,4	1,4	1,6	1,7

* 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	5 700	5 671 347	-263 562	379 695
Disposition enl. årsstämmobeslut			379 695	-379 695
Reservering underhållsfond		867 000	-867 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-195 916	195 916	
Årets resultat				514 481
Vid årets slut	5 700	6 342 431	-554 951	514 481

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	116 133
Årets resultat	514 481
Årets fondreservering enligt stadgarna	-867 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	195 916
Summa	-40 470

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 40 470

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	2 407 560	2 314 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 803	257 174
Summa rörelseintäkter		2 664 363	2 571 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 254 926	-1 273 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 121	-372 003
Personalkostnader	Not 6	-61 158	-57 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-453 595	-457 686
Summa rörelsekostnader		-2 213 800	-2 160 618
Rörelseresultat		450 563	411 380
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 263	13 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	134 578	35 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-77 922	-80 533
Summa finansiella poster		63 919	-31 685
Resultat efter finansiella poster		514 481	379 695
Årets resultat		514 481	379 695



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 289 091	3 713 481
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	311 704	208 408
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	85 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 600 795	4 006 890
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	79 000	79 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 000	79 000
Summa anläggningstillgångar		3 679 795	4 085 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 15	17 608	53 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	179 297	160 000
Summa kortfristiga fordringar		196 966	213 844
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 709 105	5 471 448
Summa kassa och bank		5 709 105	5 471 448
Summa omsättningstillgångar		5 906 070	5 685 292
Summa tillgångar		9 585 865	9 771 182



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 700	5 700	
Fond för yttre underhåll	6 342 432	5 671 347	
Summa bundet eget kapital	6 348 132	5 677 047	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-554 952	-263 562	
Årets resultat	514 481	379 695	
Summa fritt eget kapital	-40 470	116 133	
Summa eget kapital	6 307 661	5 793 180	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 411 500	1 505 000
Summa långfristiga skulder		1 411 500	1 505 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 505 000	1 971 500
Leverantörsskulder		56 002	10 661
Skatteskulder		38 486	84 906
Övriga skulder		29 100	22 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	238 116	383 677
Summa kortfristiga skulder		1 866 704	2 473 002
Summa eget kapital och skulder		9 585 865	9 771 182



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	514 481	379 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	453 595	457 686
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	968 076	837 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	16 879	-70 995
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-139 798	-122 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	845 157	644 259
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-132 500	0
Investeringar i pågående byggnation	85 000	-85 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 500	-85 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-560 000	-78 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	-78 000
Årets kassaflöde	237 657	481 259
Likvidamedel vid årets början	5 471 447	4 990 188
Likvidamedel vid årets slut	5 709 105	5 471 447

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	36 (slutår 2027)
Standardförbättringar	Linjär	15 (slutår 2024)
Fiber	Linjär	10 (slutår 2030)
Laddstolpar	Linjär	10 (slutår 2034)

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	2 407 560	2 314 824
Summa nettoomsättning	2 407 560	2 314 824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	215 400	215 400
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgift	10 923	11 354
Övriga rörelseintäkter, hyra av Nodhus	30 000	30 000
Påminnelseavgift	480	420
Summa övriga rörelseintäkter	256 803	257 174

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-195 916	-406 417
Reparationer	-144 803	-62 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 350	-112 350
Vägavgifter	-35 100	-35 100
Försäkringspremier	-59 510	-56 213
Kabel- och digital-TV	-194 400	-190 800
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 700	0
Obligatoriska besiktningar	-6 125	0
Snö- och halkbekämpning	-79 362	-64 108
Förbrukningsinventarier	-34 227	-7 928
Fordons- och maskinkostnader	0	-418
Vatten	-196 760	-168 586
Fastighetsel	-36 333	-31 950
Sophantering och återvinning	-122 084	-92 162
Förvaltningsarvode drift	-36 357	-49 205
Summa driftskostnader	-1 254 926	-1 273 800



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-342 786	-330 289
Lokalkostnader	-2 063	-500
IT-kostnader	-12 894	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 454	-13 385
Övriga förvaltningskostnader	-18 123	-11 526
Kreditupplysningar	-2 719	-320
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 920	-11 351
Telefon och porto	-263	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 933	-1 933
Konsultarvoden	-34 410	0
Bankkostnader	-2 549	-2 700
Summa övriga externa kostnader	-444 121	-372 003

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 680
Styrelsearvoden	-34 900	-32 400
Sammanträdesarvoden	-11 700	-8 750
Övriga kostnadsersättningar	-3 600	-3 711
Pensionskostnader	0	-72
Sociala kostnader	-10 958	-10 516
Summa personalkostnader	-61 158	-57 129

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-362 547	-362 547
Avskrivningar tillkommande utgifter	-61 844	-67 039
Avskrivning Installationer	-29 204	-28 100
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-453 595	-457 686

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar Älvsborg	5 683	5 624
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	1 580	7 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 263	13 208

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	276	1 291
Ränteintäkter från likviditetsplacering	134 216	34 033
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	284
Övriga ränteintäkter	37	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	134 578	35 640

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-77 630	-80 533
Övriga räntekostnader	-292	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-77 922	-80 533

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 118 107	11 118 107
Mark	2 076 893	2 076 893
Standardförbättringar	1 000 000	1 000 000
	14 195 000	14 195 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 195 000	14 195 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 543 362	-9 180 815
Standardförbättringar	-938 156	-871 117
	-10 481 519	-10 051 932

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-362 547	-362 547
Årets avskrivning standardförbättringar	-61 844	-67 039
	-424 391	-429 586

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 905 909	-10 481 518
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	2 076 893	2 076 893
Byggnader	1 212 198	1 574 745
Standardförbättringar	0	61 844

Totalt taxeringsvärde

	14 980 000	14 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 674 000</i>	<i>11 674 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 306 000</i>	<i>3 306 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Fiber	281 000	281 000
	281 000	281 000
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	132 500	0
	132 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	413 500	281 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Fiber	-72 592	-44 492
	-72 592	-44 492
Årets avskrivningar		
Fiber	-28 100	-28 100
Laddstolpar	-1 104	0
	-29 204	-28 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-101 796	-72 592
Restvärde enligt plan vid årets slut	311 704	208 408
Varav		
Fiber	180 308	208 408
Laddstolpar	131 396	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	85 000	0
Årets förändring, laddstolpar	-85 000	85 000
Vid årets början	0	85 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	79 000	79 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	79 000	79 000



Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 480	31 969
Momsfordringar	15 128	21 875
Summa övriga fordringar	17 608	53 844

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter, SBAB placeringskonto	8 495	0
Förutbetalda försäkringspremier	63 730	59 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 172	53 290
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 900	47 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 297	160 000

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	474
Bankmedel, SBAB	5 539 898	5 323 177
Transaktionskonto, Swedbank	169 207	147 797
Summa kassa och bank	5 709 105	5 471 448

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 916 500	3 476 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-578 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 445 000	-1 393 500
Långfristig skuld vid årets slut	1 411 500	1 505 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,70%	2023-01-10	1 911 500,00	-1 411 500,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2024-09-30	1 565 000,00	0,00	60 000,00	1 505 000,00
STADSHYPOTEK	4,19%	2026-01-30	0,00	1 411 500,00	0,00	1 411 500,00
Summa			3 476 500,00	0,00	560 000,00	2 916 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även detta lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 240 tkr. Resterande skuld 2 616 500 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	9 857	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	158 377
Upplupna elkostnader	4 467	3 598
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	7 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 792	201 202
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 116	383 677

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 455 000	36 001 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Runo Larsson

Linda Johansson

Tomas Bergström

Mikael Nilsson

Henrik Häger

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats:

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557515339432

Dokument

Årsredovisning Norra Håvesten 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-16 14:51:48 CEST (+0200) av Maria Eriksson (ME)
Färdigställt 2024-04-18 16:56:25 CEST (+0200)

Initierare

Maria Eriksson (ME)
Riksbyggen
maria.eriksson@riksbyggen.se

Signerare

Runo Larsson (RL)
runo.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RUNO LARSSON"
Signerade 2024-04-18 09:04:00 CEST (+0200)

Henrik Häger (HH)
henrik@makoro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER HENRIK HÄGER"
Signerade 2024-04-17 17:30:27 CEST (+0200)

Linda Johansson (LJ)
linda.johansson583@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA MARIE JOHANSSON"
Signerade 2024-04-18 13:56:14 CEST (+0200)

Mikael Nilsson (MN)
Mikaelnilsson.mtn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL NILSSON"
Signerade 2024-04-17 11:58:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515339432

Tomas Bergström (TB)
tomas.bergstrom@post.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS BERGSTRÖM"
Signerade 2024-04-17 11:41:34 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LINDQVIST"
Signerade 2024-04-16 15:00:42 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
Staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2024-04-18 16:56:25 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 Norra Håvesten Org.nr 716444-7018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norra Håvesten för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norra Håvesten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad 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."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d1b1ccaa228fc574f2125e8c777

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-18 14:48:55 UTC



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 innehåsa 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, fastighetservice 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 fört.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 på verkar 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 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 Norra Håvesten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Norra Håvesten i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



