

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Lindblomman
Org nr: 7356000815



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. fastighets- 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.

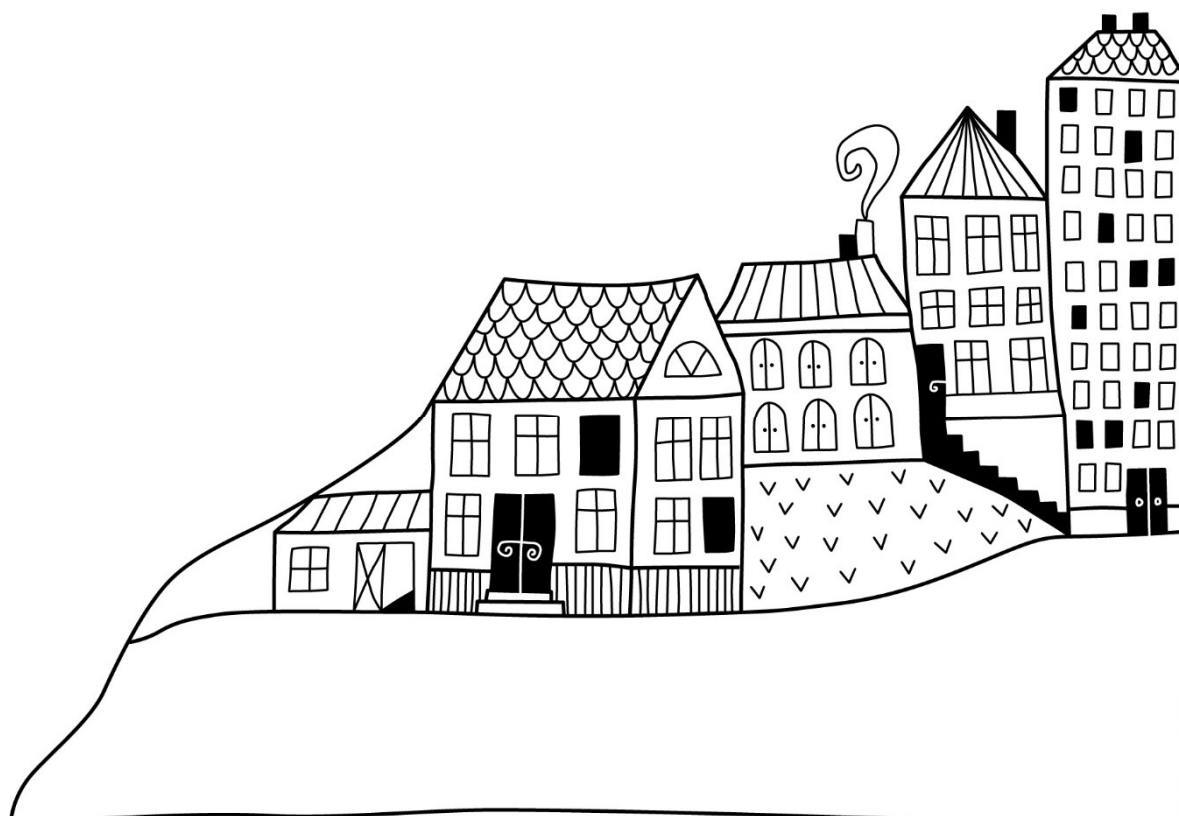
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lindblomman får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-01-20. Ekonomiska planen registrerades 1965-08-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Årets resultat är sämre än föregående verksamhetsår, främst på grund av högre kostnader för reparationer och utfört underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 259% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 532 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mjölaren 2 i Ronneby Kommun.

På fastigheterna finns 5 byggnader med 97 lägenheter samt 3 lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1963-64.

Fastigheternas adress är Lindblomsvägen 2, 4, 6 och 8 i Ronneby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	35
2 r.o.k.	35
3 r.o.k.	24
4 r.o.k.	3
Summa	97

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3
P-platser	81
MC-platser	4

Total tomtarea	16 627 m ²
Total bostadsarea	5 675 m ²
Lokaler hyresrätt	93 m ²
Lokaler bostadsrätt	328 m ²
Total lokalarea	421 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 93 m²

Årets taxeringsvärde	46 412 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 222 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Ronneby Miljö & Teknik	Fjärrvärme, vatten, elnät och sophantering
Enkla Elbolaget AB	Elhandel
Telia	TV, bredband
AB Sappa	Kabel-TV
Skånska Högtrycksspolarna AB	Serviceavtal



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 127 tkr och planerat underhåll för 563 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt årlig underhållskostnad på 944 tkr per år, de närmsta 10 åren. Det motsvarar en kostnad på 166 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 531 tkr (94 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2005
Fönsterbyte	2008
Takreovering	2010
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Plattsättning	2018
Nedgrävning elkabel	2018
Byte portlås	2018
Relining av avlopp	2020-2021
Gemensamma utrymmen	2021-2022
Installationer	2021-2022
Huskropp utvändigt	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad av fjärrvärmeundercentral	562 500



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hallberg	Ordförande	2025
Ingrid Gustafsson	Ledamot	2024
Jörgen Sandqvist	Ledamot	2024
Malin Rönbeck	Ledamot	2025
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elaine Löv-Söderqvist	Suppleant	
Karl Majlinger	Suppleant	
Peder Sköld	Suppleant	
Tommy Olsson	Suppleant	
Robin Lindgren	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Vakant	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Holmberg	
Monica Abrahamsson	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-09-01 då den höjdes med 2%.

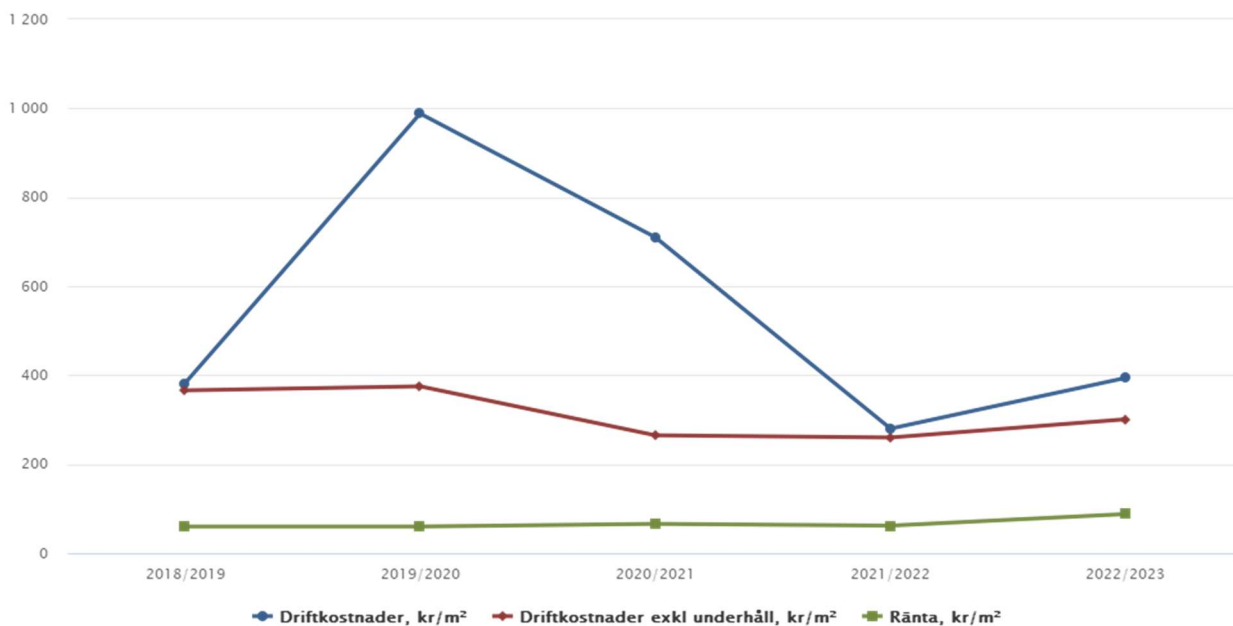
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2023-09-01 med 10%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 97 bostadsrätter placerade (föregående år 96 st.).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 847	3 847	3 848	3 877	3 945
Resultat efter finansiella poster	-171	492	-1 986	-3 145	858
Årets resultat	-171	492	-1 986	-3 154	858
Resultat exklusive avskrivningar	532	1 202	-1 277	-2 489	1 518
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-448	671	-1 808	-3 020	1 002
Avsättning till underhållsfond kr/m²	161	87	87	87	85
Balansomslutning	28 355	27 307	27 000	27 401	29 343
Soliditet %	14	15	14	21	30
Likviditet %	45	65	40	113	405
Likviditet % exklusive ränteomskrivningar	142	259	237	113	405
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	672	672	672	658	656
Driftkostnader, kr/m²	394	280	710	988	382
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	301	260	265	375	366
Ränta, kr/m²	88	62	66	60	60
Underhållsfond, kr/m²	69	67	0	135	659
Lån, kr/m²	3 495	3 572	3 649	3 150	3 217

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	431 009	410 374	2 803 219	562 533
Disposition enl. årsstämmobeslut			562 533	-562 533
Reservering underhållsfond		980 374	-980 374	
Ianspråktagande av underhållsfond		-562 500	562 500	
Årets resultat				-170 939
Vid årets slut	431 009	828 248	2 947 878	-170 939

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 776 126
Årets resultat	-170 939
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-980 374
Årets ianspråktagande av underhållsfond	562 500
Summa	3 187 313

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 187 313

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 847 287	3 847 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	624 928	339 534
Summa rörelseintäkter		4 472 216	4 186 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 399 766	-1 705 013
Övriga externa kostnader	Not 5	-967 596	-948 246
Personalkostnader	Not 6	-131 340	-88 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-702 887	-709 952
Summa rörelsekostnader		-4 201 589	-3 451 550
Rörelseresultat		270 627	735 131
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		42 420	203 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 795	3 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 781	-379 584
Summa finansiella poster		-441 566	-172 599
Resultat efter finansiella poster		-170 939	562 533
Årets resultat		-170 939	562 533



Balansräkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 385 065	20 038 872
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	339 467	388 546
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		1 500 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 224 531	20 427 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		150 000	150 000
Andra långfristiga fordringar		2 121 000	2 121 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 271 000	2 271 000
Summa anläggningstillgångar		23 495 531	22 698 418
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 350
Övriga fordringar		52 510	51 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	420 009	384 993
Summa kortfristiga fordringar		472 519	439 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 386 989	4 240 338
Summa kassa och bank		4 386 989	4 240 338
Summa omsättningstillgångar		4 859 508	4 679 388
Summa tillgångar		28 355 040	27 377 806



Balansräkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		431 009	431 009
Reservfond		68 129	68 129
Fond för yttre underhåll		417 874	410 374
Summa bundet eget kapital		917 012	909 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 358 252	2 803 219
Årets resultat		-170 939	562 533
Summa fritt eget kapital		3 187 313	3 365 752
Summa eget kapital		4 104 325	4 275 264
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 459 854	16 053 004
Summa långfristiga skulder		13 459 854	16 053 004
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	474 400	5 719 900
Ränteomskrivningar nästa verksamhetsår	Not 10	7 364 250	5 244 604
Leverantörsskulder		1 878 317	300 823
Övriga skulder	Not 11	493 694	487 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	580 200	540 947
Summa kortfristiga skulder		10 790 860	7 049 538
Summa eget kapital och skulder		28 355 040	27 377 806



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	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 812 892	3 812 892
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-53 365	-53 365
Hyror, lokaler	39 732	39 732
Hyror, p-platser	74 450	74 450
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 732	-21 732
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 690	-4 830
Summa nettoomsättning	3 847 287	3 847 147

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	218 735	0
Balkonginglasning	315 480	315 480
Övriga ersättningar	19 525	20 185
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-4
Övriga rörelseintäkter	18 102	3 873
Försäkringsersättningar	53 094	0
Summa övriga rörelseintäkter	624 928	339 534

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-562 500	-120 626
Reparationer	-126 621	-47 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 720	-147 720
Försäkringspremier	-77 353	-73 393
Kabel- och digital-TV	-266 605	-67 874
Återbäring från Riksbyggen	7 800	10 900
Serviceavtal	-11 676	-35 028
Obligatoriska besiktningar	-2 456	-13 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-18 994
Snö- och halkbekämpning	-33 451	-29 159
Drift och förbrukning, övrigt	0	-17 950
Förbrukningsinventarier	-30 816	-19 013
Vatten	-191 339	-145 184
Fastighetsel	-106 798	-103 222
Uppvärmning	-736 626	-772 138
Sophantering och återvinning	-104 605	-103 732
Förvaltningsarvode drift	-9 000	-1 125
Summa driftskostnader	-2 399 766	-1 705 013



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-887 915	-855 988
Hyra inventarier & verktyg	-2 195	0
IT-kostnader	0	-8 963
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-18 470
Övriga förvaltningskostnader	-3 756	-1 600
Kreditupplysningar	-27	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 145	-19 229
Representation	-18 044	0
Kontorsmateriel	-7 275	-7 650
Telefon och porto	-1 455	-2 910
Medlems- och föreningsavgifter	-4 365	-5 335
Bankkostnader	-5 875	-5 431
Övriga externa kostnader	-170	-22 616
Summa övriga externa kostnader	-967 596	-948 246

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-72 917	-47 600
Sammanträdesarvoden	-39 600	-25 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 860
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-18 523	-12 379
Summa personalkostnader	-131 340	-88 339



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 059 534	4 059 534
Mark	147 200	147 200
Tillkommande utgifter	738 495	738 495
Standardförbättringar	26 608 076	26 608 076
Markanläggning	387 769	387 769
	31 941 074	31 941 074
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 941 074	31 941 074
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 985 409	-3 904 218
Tillkommande utgifter	-628 999	-606 793
Standardförbättringar	-7 016 360	-6 478 273
Markanläggningar	-271 434	-252 945
	-11 902 202	-11 242 229
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-74 125	-81 190
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 207	-22 207
Årets avskrivning standardförbättringar	-538 087	-538 087
Årets avskrivning markanläggningar	-19 388	-19 388
	-653 807	-660 872
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 556 009	-11 903 101
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 385 065	20 045 711
Varav		
Byggnader	0	74 125
Mark	147 200	147 200
Tillkommande utgifter	87 289	116 335
Standardförbättringar	19 053 629	19 591 716
Markanläggningar	96 947	116 335
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 200 000	42 200 000
Lokaler	1 212 000	2 022 000
Totalt taxeringsvärde	46 412 000	44 222 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 802 000</i>	<i>34 539 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 610 000</i>	<i>9 683 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Vid årets början		
Installationer	490 795	490 795
	490 795	490 795
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	490 795	490 795
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-102 249	-53 169
	-102 249	-53 169
Årets avskrivningar		
Installationer	-49 080	-49 080
	-49 080	-49 080
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	339 467	388 546
Varav		
Installationer	339 467	388 546

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	26 776	3 086
Förutbetalda försäkringspremier	27 687	24 720
Förutbetalt förvaltningsarvode	300 794	357 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 751	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 009	384 993



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	21 298 504	21 772 904
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-474 400	-474 400
Ränteomskrivningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 364 250	-5 245 500
Långfristig skuld vid årets slut	13 459 854	16 053 004

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,61%	2023-12-28	4 845 750,00	0,00	106 500,00	4 739 250,00
SEB	2,47%	2024-03-28	2 685 000,00	0,00	60 000,00	2 625 000,00
SEB	1,43%	2024-09-28	3 377 500,00	0,00	70 000,00	3 307 500,00
SEB	1,15%	2025-06-28	1 600 750,00	0,00	19 000,00	1 581 750,00
SEB	1,31%	2025-09-28	1 259 504,00	0,00	40 000,00	1 219 504,00
SEB	2,74%	2026-03-28	2 640 000,00	0,00	60 000,00	2 580 000,00
SEB	4,66%	2026-06-28	2 709 400,00	0,00	58 900,00	2 650 500,00
SEB	4,29%	2028-03-28	2 655 000,00	0,00	60 000,00	2 595 000,00
Summa			21 772 904,00	0,00	474 400,00	21 298 504,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 474 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 474 tkr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 2 625 000 kr och 4 739 250 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 11 Övriga skulder

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	493 260	481 934
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	20	0
Skuld sociala avgifter och skatter	214	210
Avräkning hyror och avgifter	200	0
Clearing	0	5 724
Summa övriga skulder	493 694	487 868

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	12 000
Upplupna räntekostnader	124 810	74 471
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 381	0
Upplupna elkostnader	3 563	8 694
Upplupna värmekostnader	18 760	17 691
Upplupna styrelsearvoden	75 960	75 960
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 725	334 180
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	580 200	540 947

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	22 806 000	22 806 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ronneby, den dag som framgår av vår elektroniska signering

Christer Hallberg

Malin Rönbeck

Ingrid Gustafsson

Jörgen Sandqvist

Tobias Hindrikson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är



skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



RB BRF Lindblomman

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lindblomman 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



Verification

Transaction 09222115557507913002

Document

RBF Lindblomman ÅR 22-23

Main document

24 pages

Initiated on 2024-01-04 12:37:01 CET (+0100) by Robin Lindgren (RL)

Finalised on 2024-01-11 16:02:55 CET (+0100)

Initiator

Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signatories

Christer Hallberg (CH)

christer.hallberg@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS CHRISTER HALLBERG"

Signed 2024-01-06 11:15:09 CET (+0100)

Ingrid Gustavsson (IG)

ingridgustavsson20@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "INGRID GUSTAFSSON"

Signed 2024-01-04 13:04:01 CET (+0100)

Jörgen Sandqvist (JS)

jrgen.sandqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Jörgen Sandqvist"

Signed 2024-01-04 17:49:49 CET (+0100)

Malin Rönbeck (MR)

malin.ronbeck@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MALIN RÖNBECK"

Signed 2024-01-04 16:45:27 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557507913002

Tobias Hindrikson (TH)
Tobias.Hindrikson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "TOBIAS
HINDRIKSON"
Signed 2024-01-08 10:37:19 CET (+0100)*

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
HÅKANSSON"
Signed 2024-01-11 16:02:55 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

