

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Myran
Org nr: 794700-2098

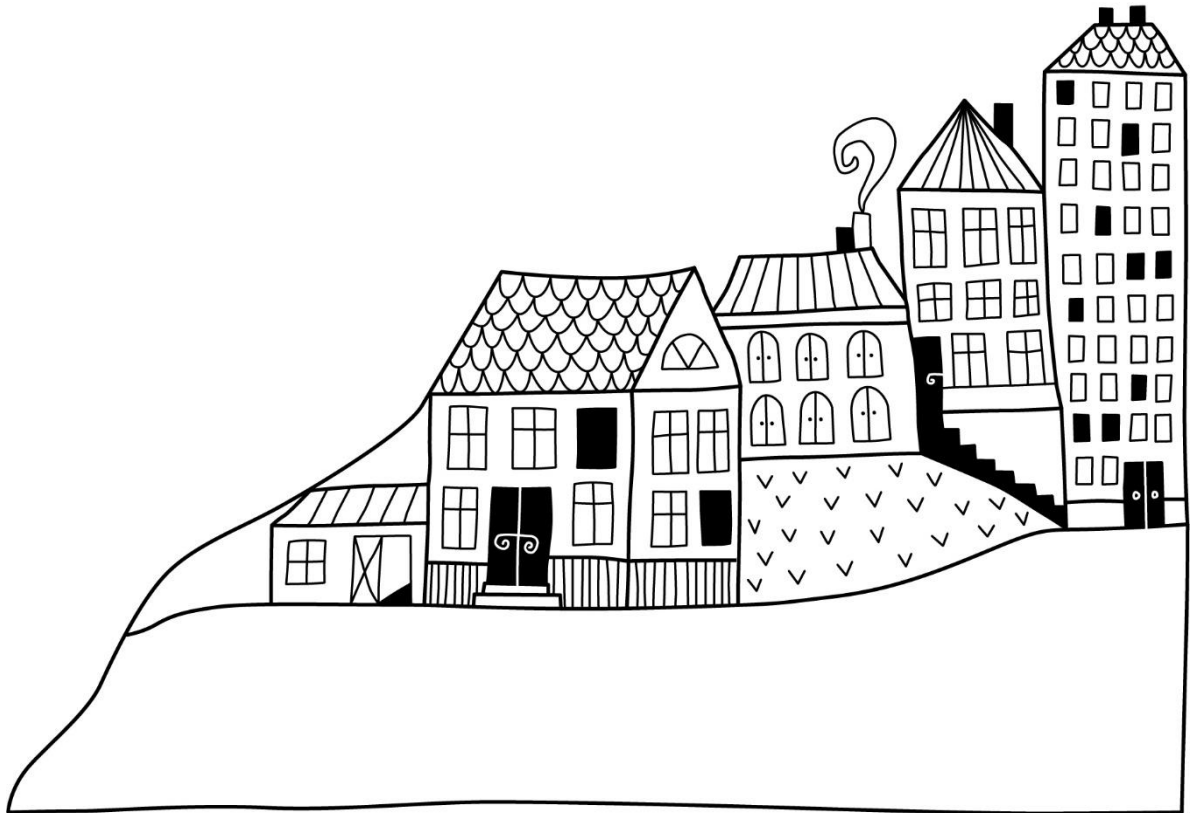


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Myran får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-07-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-29.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 574 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 374 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheterna;
Taljan 3 och 4 samt Trossen 3 med byggnadsår 1951-1954.
Fastigheterna är belägna i Skellefteå kommun.

Byggnaderna är försäkrade i Folksam.
I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.

I försäkringens fastighetsförsäkring ingår en ansvarsdel för styrelsen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
14	40	56	10	120

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
7	17	108

Total bostadsarea	7 848 m ²
Total lokalarea	202 m ²
Årets taxeringsvärde	26 875 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 875 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,23 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten norra. 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.

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 485 tkr och planerat underhåll för 129 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. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	128 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonatan Rydberg	Ordförande	2024
Marcus Robertsson	Vice ordförande	2025
Jessica Jonasson	Ledamot	2025
Micael Antestig	Ledamot	2024
Roland Jonsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Ågren	Suppleant	2024
Åsa Pettersson	Suppleant	2024
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Moa Olsen	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Lundström	2024
Inger Fenton	2024
Thomas Hedman	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften, avgift för lokaler, garage och p-platser med 4,0% samt debiterade elavgifter med 25% från och med 2024-11-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 847 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 287	6 475	6 302	6 144	5 971
Resultat efter finansiella poster*	817	-368	834	562	777
Soliditet %*	7	3	5	0	-4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	887	794	773	762	743
Energikostnad kr/kvm*	280	265	245	238	233
Sparande kr/kvm*	189	169	173	184	177
Skuldsättning kr/kvm*	1 738	1 782	1 616	1 637	1 661
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 783	1 836	1 665	1 687	1 711
Räntekänslighet %*	2,0	2,3	2,2	2,2	2,3

* 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) delat med 100. 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	206 939	0	2 291 000	1 825 203	-3 498 026	-368 335
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-368 335	368 335
Reservering underhållsfond				1 056 000	-1 056 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-128 750	128 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				-79 000	79 000	
Årets resultat						817 158
Vid årets slut	206 939	0	2 212 000	2 752 453	-4 714 611	817 158

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 866 360
Årets resultat	817 158
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 056 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	128 750
Årets återföring av uppskrivningsfond	79 000
Summa	-3 897 452

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 897 452**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 287 220	6 474 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 142	73 800
Summa rörelseintäkter		7 365 362	6 548 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 035 436	-4 604 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 450 740	-1 468 462
Personalkostnader	Not 6	-119 720	-91 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-574 111	-515 391
Summa rörelsekostnader		-6 210 007	-6 680 063
Rörelseresultat		1 155 355	-131 429
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 615	18 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-345 812	-258 698
Summa finansiella poster		-338 197	-236 905
Resultat efter finansiella poster		817 158	-368 335
Årets resultat		817 158	-368 335

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 483 895	14 782 092
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	307 439	333 353
Summa materiella anläggningstillgångar		14 791 335	15 115 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		14 971 335	15 295 445
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 543	-106
Övriga fordringar		32 200	39 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 534	687 431
Summa kortfristiga fordringar		167 277	726 993
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 162 448	901 040
Summa kassa och bank		2 162 448	901 040
Summa omsättningstillgångar		2 329 725	1 628 033
Summa tillgångar		17 301 059	16 923 478

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 939	206 939
Uppskrivningsfond	Not 15	2 212 000	2 291 000
Fond för yttre underhåll		2 752 453	1 825 203
Summa bundet eget kapital		5 171 392	4 323 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 714 610	-3 498 026
Årets resultat		817 158	-368 335
Summa fritt eget kapital		-3 897 452	-3 866 360
Summa eget kapital		1 273 940	456 782
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 520 576	14 243 080
Summa långfristiga skulder		7 520 576	14 243 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 472 549	165 404
Leverantörsskulder		297 855	160 850
Skatteskulder		4 931	17 647
Övriga skulder		1 062 986	1 198 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		668 222	681 146
Summa kortfristiga skulder		8 506 543	2 223 616
Summa eget kapital och skulder		17 301 059	16 923 478

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 155 355	-131 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	574 111	515 391
	1 729 466	383 962
Erhållen ränta	7 615	21 793
Erlagd ränta	-334 008	-248 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 403 073	156 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	559 717	-288 436
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-36 022	-327 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 926 768	-459 415
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-250 000	-3 178 420
Investeringar i pågående byggnation		45 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 000	-3 133 420
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-415 359	-160 688
Upptagna lån		1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 359	1 339 312
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 261 409	-2 253 523
Likvida medel vid årets början	901 040	3 154 563
Likvida medel vid årets slut	2 162 448	901 040
Kassa och Bank BR	2 162 448	901 040

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	100
Byggnader uppskrivning	Linjär	38
Standardförbättringar	Linjär	20-34
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 645 408	6 108 260
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-176 897
Hyror, lokaler	16 984	17 096
Hyror, garage	77 376	67 176
Hyror, p-platser	247 150	176 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 150	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 432	-616
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 600	-13 540
Elavgifter	312 484	297 275
Summa nettoomsättning	7 287 220	6 474 834

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	1 210	0
Övriga ersättningar	67 489	35 311
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Återvunna fordringar	1 769	0
Övriga rörelseintäkter	7 673	38 489
Summa övriga rörelseintäkter	78 142	73 800

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-128 750	-1 219 660
Reparationer	-484 938	-422 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 550	-82 550
Arrendeavgifter	-500	-500
Försäkringspremier	-142 693	-123 450
Kabel- och digital-TV	-338 581	-175 878
Återbäring från Riksbyggen	1 600	13 500
Obligatoriska besiktningar	-2 833	-2 750
Snö- och halkbekämpning	-257 089	-163 249
Förbrukningsinventarier	-5 316	-24 777
Vatten	-628 895	-567 194
Fastighetsel	-544 386	-555 747
Uppvärmning	-1 080 161	-1 018 548
Sophantering och återvinning	-274 158	-238 686
Förvaltningsarvode drift	-96 187	-22 686
Summa driftskostnader	-4 065 436	-4 604 811

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 261 175	-1 207 400
IT-kostnader	-1 398	-148 500
Företagsförsäkringar	-799	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 257	-26 783
Övriga förvaltningskostnader	-62 914	-26 663
Kreditupplysningar	-4 211	-2 830
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 971	-29 547
Representation	-3 126	0
Kontorsmateriel	-1 506	0
Telefon och porto	-9 995	-11 648
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 455	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-10 080
Bankkostnader	-4 391	-3 705
Advokat och rättegångskostnader	-33 894	0
Övriga externa kostnader	-559	-1 306
Summa övriga externa kostnader	-1 450 740	-1 468 462

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-34 650	-34 650
Sammanträdesarvoden	-12 600	-10 000
Övriga ersättningar	-500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-46 300	-32 350
Övriga kostnadsersättningar	-4 350	-1 500
Sociala kostnader	-21 320	-12 899
Summa personalkostnader	-119 720	-91 399

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-236 945	-236 945
Avskrivning Markanläggningar	-107 664	-65 298
Avskrivningar tillkommande utgifter	-203 588	-185 023
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2 211
Avskrivning Installationer	-25 914	-25 914
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-574 111	-515 391

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 087	16 982
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 867	887
Övriga ränteintäkter	661	324
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 615	18 193

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-344 815	-234 389
Övriga räntekostnader	-997	-1 254
Övriga finansiella kostnader	0	-23 055
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-345 812	-258 698

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 306 877	13 306 877
Mark	165 000	165 000
Tillkommande utgifter	7 111 488	6 368 887
Markanläggning	2 805 376	369 557
	23 388 741	20 210 321
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	742 601
Markanläggning	250 000	2 435 819
	250 000	3 178 420
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 638 741	23 388 741

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-8 730 396	-8 572 451
Tillkommande utgifter	-1 910 077	-1 725 054
Markanläggningar	-257 175	-191 877
	-10 897 648	-10 489 382

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-157 945	-157 945
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-203 588	-185 023
Årets avskrivning markanläggningar	-107 664	-65 298
	-469 197	-408 266

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

Ingående uppskrivningar	2 291 000	2 370 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-79 000	-79 000
	2 212 000	2 291 000

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	4 339 536	4 576 481
Mark	165 000	165 000
Tillkommande utgifter	4 997 823	5 201 411
Markanläggningar	2 690 537	2 548 201

Taxeringsvärden

Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	275 000	275 000

Totalt taxeringsvärde

	26 875 000	26 875 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 539 000</i>	<i>20 539 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 336 000</i>	<i>6 336 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	315 729	315 729
Installationer	775 467	775 467
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 091 196	1 091 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-315 729	-313 517
Installationer	-442 114	-416 201
	-757 843	-729 718
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-2 211
Installationer	-25 914	-3 505
	-25 914	-5 716
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-315 729	-315 729
Installationer	-468 028	-442 114
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-783 757	-757 843
Restvärde enligt plan vid årets slut	307 439	333 353
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	307 439	333 353

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	180 000	180 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	180 000	180 000

Not 14 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	945	1 504
Transaktionskonto	1 160 352	899 536
Sparkonto SBAB	1 001 151	0
Summa kassa och bank	2 162 448	901 040

Not 15 Uppskrivningsfond

	2023-06-30	2022-06-30
Redovisat värde vid årets början	2 291 000	2 370 000
Omföring uppskrivningsfond	-79 000	-79 000
Summa Uppskrivningsfond	2 212 000	2 291 000



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	13 993 125	14 573 888
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-135 400	-165 404
Nästa års omförhandlingar minus nästa års amortering	-6 337 149	
Långfristig skuld vid årets slut	7 520 576	14 408 484

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,21%	2024-08-24	2 275 000,00	0,00	37 500,00	2 237 500,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-01-30	48 750,00	0,00	48 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-01-30	59 942,00	0,00	59 942,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2024-01-30	183 767,00	0,00	183 767,00	0,00
SEB	0,84%	2024-09-28	1 730 000,00	0,00	0,00	1 730 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-11-16	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,10%	2024-12-01	410 934,00	0,00	4 128,00	406 806,00
STADSHYPOTEK	4,10%	2024-12-01	527 579,00	0,00	5 304,00	522 275,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	732 240,00	0,00	0,00	732 240,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	1 751 260,00	0,00	0,00	1 751 260,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-10-30	1 950 000,00	0,00	20 000,00	1 930 000,00
SWEDBANK	1,41%	2026-01-23	915 000,00	0,00	20 000,00	895 000,00
SWEDBANK	3,86%	2026-01-23	915 000,00	0,00	20 000,00	895 000,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2027-09-30	1 409 012,00	0,00	15 968,00	1 393 044,00
Summa			14 408 484,00	0,00	415 359,00	13 993 125,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 237 500 kr (Swedbank), 1 730 000 kr (SEB) och 2 429 081 kr (Stadshypotek, Handelsbanken) 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 Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	15 169 000	15 169 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Skellefteå, den dag som framgår av styrelsens digitala signatur

Ort och datum

Jonatan Rydberg

Jessica Jonasson

Micael Antestig

Roland Jonsson

Marcus Robertsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB
Frida Kolbäck,
Auktoriserad revisor

Moa Olsen
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Myran, org. nr 794700-2098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Myran för år 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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 ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 RBF Myran för år 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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.

Den dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Moa Olsen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529866738

Dokument

Årsredovisning -RBF Myran 2023-2024 inkl RB Huvuddokument 21 sidor <i>Startades 2024-10-21 12:26:24 CEST (+0200) av Lotta Lavin (LL)</i> <i>Färdigställt 2024-10-24 16:07:13 CEST (+0200)</i>	Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Lotta Lavin (LL)</i>
--	--

Initierare

Lotta Lavin (LL) Riksbyggen <i>lotta.lavin@riksbyggen.se</i>

Signerare

Jonatan Rydberg (JR) <i>jonatan.rydberg@rbfmyran.se</i> <i>Signerade 2024-10-21 14:02:13 CEST (+0200)</i>	Jessica Jonasson (JJ) <i>jessikajo91@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-10-23 14:42:05 CEST (+0200)</i>
Micael Antestig (MA) <i>antestig@myran.se</i> <i>Signerade 2024-10-23 14:59:22 CEST (+0200)</i>	Roland Jonsson (RJ) <i>Roland.Jonsson2@riksbyggen.se</i> <i>Signerade 2024-10-21 14:06:40 CEST (+0200)</i>
Marcus Robertsson (MR) <i>makkan@m-net.nu</i> <i>Signerade 2024-10-22 14:18:44 CEST (+0200)</i>	Moa Olsen (MO) <i>moa.olsen2002@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-10-24 06:55:27 CEST (+0200)</i>
Frida Kolbäck (FK) <i>frida.kolback@kpmg.se</i> <i>Signerade 2024-10-24 16:07:13 CEST (+0200)</i>	

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>



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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 Myran

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Myran 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

