

Årsredovisning

RB BRF Hjortronet
Org nr: 785500-1561

2023-09-01 – 2024-08-31



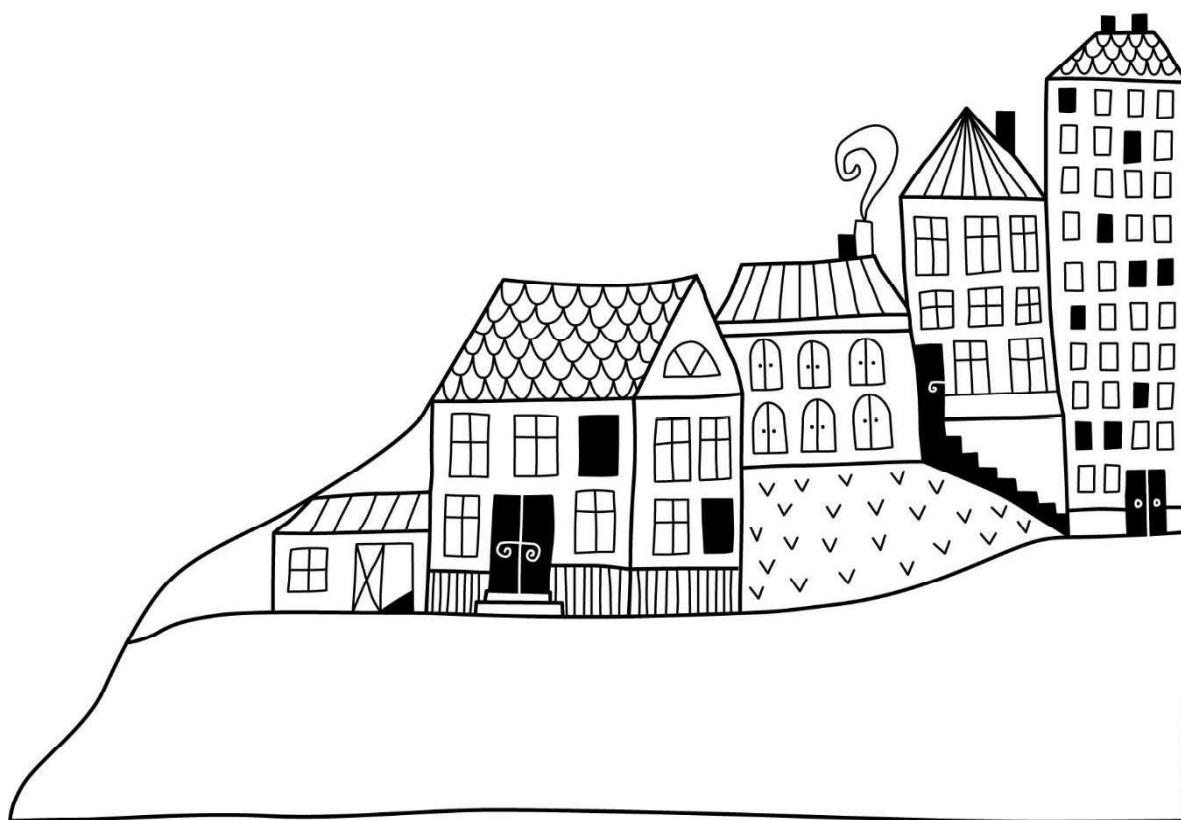
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hjortronet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 har sitt säte i Sandvikens Kommun.

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

Årets resultat är 148 tkr, vilket är lägre än förra året. Detta beror bland annat på högre räntekostnader i år och extra kostnader för konsultarbete i olika projekt. I resultatet ingår avskrivningar med 790 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 938 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hjortronet 2 och Odonet 1 i Sandvikens Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 66 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Bollvägen i Sandviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, RB försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	8
2 rum och kök	23
3 rum och kök	32
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	62

Total bostadsarea	3 964 m ²
Total lokalarea	1 061 m ²
Årets taxeringsvärde	31 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 600 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 130 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersätta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 719 tkr/år. Av detta är 597 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 123 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldö är 274 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Avlopp	2014-2015
Belysning	2014-2015
Rengöring tak	2014-2015
Målning takfot	2014-2015
Grunddränering	2015-2016
Renspolning avlopp	2015-2016
Balkongbyte	2015-2016
Nocktätning	2016-2017
Värmesystem	2017-2018
Byte av radiatorventil	2017-2018
2 st tvättmaskiner	2018-2019
Ny undercentral	2019-2020
Nya lås	2020-2021
Fasadtvätt	2021-2022
Bytt radiatorer	2022-2023
Bytt armatur	2022-2023
Bytt dörrstängare	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte armatur	13 202
Byte takpannor	23 050

Föreningen har inte haft några kostnader för underhåll/utbyte av komponenter

Övriga nyinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Cykelförråd	83 306
IMD-installation	236 327



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Forsberg	Ordförande	2026
Lars-Ivan Ivarsson	Sekreterare	2026
Gunilla Ekman	Ledamot	2026
Lars Inge Pant	Ledamot	2025
Hans Erik Eriksson	Ledamot	2025
Anna Andersson	Ledamot	2025
Sara Gröning	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Pettersson	Suppleant	2025
Hans Johansson	Suppleant	2025
Sten Eriksson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Håkan Forsberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant

Siri Nordquist

Valberedning

Berit Igelström
Siri Nordqvist

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2024-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	3 787	3 654	3 481	3 346	3 279
Resultat efter finansiella poster	148	333	93	872	606
Soliditet %	17	16	14	20	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	90	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 027	993	947	914	897
Energikostnad kr/kvm	254	267	263	222	220
Sparande kr/kvm	194	226	211	265	237
Skuldsättning kr/kvm	4 424	4 509	4 609	3 049	3 160
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 608	5 716	5 843	3 865	4 006
Räntekänslighet %	5,5	5,8	6,2	4,2	4,5

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande delat med totala delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 787 043	3 653 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	465 490	697 628
Summa rörelseintäkter		4 252 533	4 351 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 173 623	-2 263 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-506 894	-422 714
Personalkostnader	Not 6	-121 521	-124 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-789 772	-764 473
Summa rörelsekostnader		-3 591 810	-3 575 555
Rörelseresultat		660 723	775 634
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 155	15 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-547 495	-459 952
Summa finansiella poster		-512 340	-442 879
Resultat efter finansiella poster		148 383	332 755
Årets resultat		148 383	332 755



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 097 059	25 760 517
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	503 320	310 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	14 488
Summa materiella anläggningstillgångar		25 600 379	26 085 005
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		25 699 379	26 184 005
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	322	-131
Övriga fordringar	Not 16	17 881	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	196 548	97 113
Summa kortfristiga fordringar		214 751	96 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 881 107	1 573 755
Summa kassa och bank		1 881 107	1 573 755
Summa omsättningstillgångar		2 095 858	1 670 754
Summa tillgångar		27 795 237	27 854 759



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	81 790	81 790
Fond för yttre underhåll	5 032 551	4 794 803
Summa bundet eget kapital	5 114 341	4 876 593
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-611 231	-706 238
Årets resultat	148 383	332 755
Summa fritt eget kapital	-462 848	-373 483
Summa eget kapital	4 651 494	4 503 111
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 510 000
Summa långfristiga skulder	18 510 000	14 080 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 720 000
Leverantörsskulder	Not 20	138 883
Skatteskulder	Not 21	16 036
Övriga skulder	Not 22	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	758 824
Summa kortfristiga skulder	4 633 743	9 271 648
Summa eget kapital och skulder	27 795 237	27 854 759



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	660 723	775 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	789 772	764 473
	1 450 495	1 540 107
Erhållen ränta	23 189	10 636
Erlagd ränta	-519 598	-460 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	954 085	1 090 447
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-105 786	573
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	194 198	-1 407 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042 497	-316 464
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-83 306	0
Investeringar i inventarier	-236 327	0
Investeringar i pågående byggnation	14 488	-14 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-305 145	-14 488
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-430 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	307 352	-830 952
Likvida medel vid årets början	1 573 755	2 404 707
Likvida medel vid årets slut	1 881 107	1 573 755
Kassa och Bank BR	1 881 107	1 573 755



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Markanläggning	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 511 824	3 344 628
Hyror, bostäder	0	7 920
Hyror, lokaler	5 648	5 448
Hyror, garage	156 588	153 268
Hyror, p-platser	2 286	1 296
Hyror, övriga	1 470	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 784	-5 935
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 296	-1 296
Elavgifter	119 307	153 182
Medlemsavgifter	0	-4950
Summa nettoomsättning	3 787 043	3 653 561

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	95 040	95 040
Balkonginglasning	343 200	343 200
Övriga ersättningar	24 858	14 044
Erhållna statliga bidrag	0	82 792
Övriga rörelseintäkter	2 392	13 852
Försäkringsersättningar	0	148 700
Summa övriga rörelseintäkter	465 490	697 628



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-36 252	-39 601
Reparationer	-129 706	-274 436
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 600	-103 200
Försäkringspremier	-103 555	-88 639
Kabel- och digital-TV	-227 934	-217 363
Återbäring från Riksbyggen	400	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 657	-9 714
Serviceavtal	-11 348	-28 973
Obligatoriska besiktningar	-28 000	0
Snö- och halkbekämpning	-93 990	-51 700
Statuskontroll	-11 801	0
Förbrukningsinventarier	-19 578	-18 331
Fordons- och maskinkostnader	-4 102	-4 317
Vatten	-317 374	-295 764
Fastighetsel	-260 337	-367 549
Uppvärmning	-699 830	-678 899
Sophantering och återvinning	-95 959	-88 416
Förvaltningsarvode drift	-11 000	0
Summa driftskostnader	-2 173 623	-2 263 502

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-355 431	-351 222
IT-kostnader	-8 641	-8 492
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-26 053	-15 617
Kreditupplysningar	-1 875	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 655	-5 660
Kontorsmateriel	-4 157	-9 588
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-8 631	-4 694
Övriga externa kostnader	-62 253	-1 200
Summa övriga externa kostnader	-506 894	-422 714



Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-6 440	-19 110
Styrelsearvoden	-28 560	-61 090
Sammanträdesarvoden	-34 650	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 860	-28 780
Övriga kostnadsersättningar	-2 882	-2 191
Pensionskostnader	-275	-816
Sociala kostnader	-13 854	-12 880
Summa personalkostnader	-121 521	-124 866

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-745 098	-745 098
Avskrivning Markanläggningar	-1 666	0
Avskrivning Installationer	-43 008	-19 375
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-789 772	-764 473

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 980
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 980

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	14 975
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 827	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	103
Övriga ränteintäkter	285	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 155	15 094



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-546 263	-459 473
Övriga räntekostnader	-1 232	-479
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-547 495	-459 952

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	38 862 500	38 862 500
Mark	37 000	37 000
	38 899 500	38 899 500
Årets anskaffningar		
Markanläggning (cykelförråd)	83 306	
	83 306	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 982 806	38 899 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-13 138 983	-12 393 885
	-13 138 983	-12 393 885
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-745 098	-745 098
Årets avskrivning markanläggningar	-1 666	
	-746 764	-745 098
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 885 747	-13 138 983
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 097 059	25 760 517

Varav

Byggnader	24 978 419	25 723 517
Mark	37 000	37 000
Markanläggningar	81 640	

Taxeringsvärden

Bostäder	30 400 000	30 400 000
Lokaler	1 200 000	1 200 000
Totalt taxeringsvärde	31 600 000	31 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 656 000</i>	<i>25 656 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 944 000</i>	<i>5 944 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	383 869	383 869
Installationer	761 634	761 634
	1 145 503	1 145 503
Årets anskaffningar		
Installationer (IMD)	236 327	
	236 327	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 381 830	1 145 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-383 869	-383 869
Installationer	-451 634	-432 259
	-835 503	-816 128
Årets avskrivningar		
Installationer	-43 008	-19 375
	-43 008	-19 375
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-383 869	-383 869
Installationer	-494 642	-451 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-878 511	-835 503
Restvärde enligt plan vid årets slut	503 320	310 000
Varav		
Installationer	503 320	310 000

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets slut	0	14 488

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	99 000	99 000
Summa andra långfristiga fordringar	99 000	99 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	322	-131
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	322	-131

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	17 881	16
Summa övriga fordringar	17 881	16

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	22 639	10 672
Förutbetalda försäkringspremier	36 450	30 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 611	29 271
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 195	18 595
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	653	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 548	97 113

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	1 160	1 380
Bankmedel	992 965	761 532
Transaktionskonto	886 983	810 843
Summa kassa och bank	1 881 107	1 573 755

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	22 230 000	22 660 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	-3 320 000	-8 580 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-400 000	
Långfristig skuld vid årets slut	18 510 000	14 080 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,51%	2023-12-21	3 700 000,00	−3 650 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	2,18%	2024-03-25	4 200 000,00	−4 200 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,92%	2024-11-25	3 400 000,00	0,00	80 000,00	3 320 000,00
SWEDBANK	1,24%	2025-12-22	3 700 000,00	0,00	200 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2026-03-30	0,00	4 200 000,00	0,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2026-12-30	0,00	3 650 000,00	100 000,00	3 550 000,00
SWEDBANK	2,68%	2027-03-25	4 200 000,00	0,00	0,00	4 200 000,00
SWEDBANK	3,96%	2027-11-25	3 460 000,00	0,00	0,00	3 460 000,00
Summa			22 660 000,00	0,00	430 000,00	22 230 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 320 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. På övriga lån ska föreningen amortera 400 tkr kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	138 883	7 191
Summa leverantörsskulder	138 883	7 191

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	16 036	37 584
Summa skatteskulder	16 036	37 584

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	0	3 877
Summa övriga skulder	0	3 877

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 827	23 967
Upplupna räntekostnader	65 785	37 888
Upplupna elkostnader	15 223	21 055
Upplupna vattenavgifter	26 645	25 962
Upplupna värmekostnader	32 793	70 321
Upplupna kostnader för renhållning	16 442	15 176
Upplupna revisionsarvoden	6 000	2 640
Upplupna styrelsearvoden	76 200	73 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 495	26 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 414	346 147
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758 824	642 996

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	23 340 000	23 340 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bo Forsberg

Lars-Ivan Ivarsson

Gunilla Ekman

Hans Erik Eriksson

Anna Andersson

Sara Gröning

Lars Inge Pant

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Håkan Forsberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557534561008

Dokument

Årsredovisning 2023-2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-12-18 08:45:12 CET (+0100) av Sara Gröning (SG1)

Färdigställt 2025-01-09 08:28:06 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG1)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Bo Forsberg (BF)

bofor49@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO FORSBERG"

Signerade 2024-12-19 14:03:18 CET (+0100)

Lars-Ivan Ivarsson (LI)

leiguni@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Erik Ivan Ivarsson"

Signerade 2024-12-18 10:13:51 CET (+0100)

Gunilla Ekman (GE)

gunillaekman@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nelly Gunilla Ekman"

Signerade 2024-12-18 09:56:15 CET (+0100)

Hans Erik Eriksson (HEE)

1245hanserik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ERIK ERIKSSON"

Signerade 2025-01-08 11:39:14 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534561008

Anna Andersson (AA) annaandersson23@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Helena Andersson" Signerade 2024-12-20 13:18:45 CET (+0100)	Lars Inge Pant (LIP) larsinge.pant@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS INGE PANT" Signerade 2024-12-19 07:22:13 CET (+0100)
Camilla Edelbrink (CE) KPMG AB camilla.edelbrink@kpmg.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink" Signerade 2025-01-09 08:28:06 CET (+0100)	Håkan Forsberg (HF) hakanforsberg41@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sture Håkan Forsberg" Signerade 2025-01-08 11:44:45 CET (+0100)
Sara Gröning (SG2) sara.groning@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA GRÖNING" Signerade 2024-12-18 10:57:20 CET (+0100)	



Verifikat

Transaktion 09222115557534561008

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 Hjortronet, org. nr 785500-1561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortronet för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortronet för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Falun enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Håkan Forsberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557534796815

Dokument

Revisionsberättelsen

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-12-20 08:25:21 CET (+0100) av Sara Gröning (SG)

Färdigställt 2025-01-09 08:26:59 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Camilla Edelbrink (CE)

KPMG AB

camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2025-01-09 08:26:59 CET (+0100)

Håkan Forsberg (HF)

hakanforsberg41@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sture Håkan Forsberg"

Signerade 2024-12-20 08:28:59 CET (+0100)

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>



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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

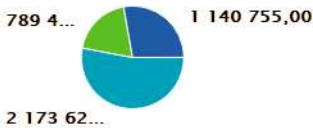
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 173 623	2 263 502
Övriga externa kostnader	506 894	422 714
Personalkostnader	121 521	124 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	789 482	764 473
Finansiella poster	512 340	442 879
Summa kostnader	4 103 860	4 018 434



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Utemiljö extra	10 160	0
Rabatt/återbäring från RB	-400	-3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	16 657	9 714
Serviceavtal	11 348	28 973
Städ extra	840	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	28 000	0
Statuskontroll	11 801	0
Snö- och halkbekämpning	93 990	51 700
Rep bostäder utg för köpta tj	41 959	30 524
Rep lokaler utg för köpta tj	527	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 449	25 954
Rep installationer utg för köpta tj	992	1 238
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 250	14 024
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 128	0
Rep huskropp utg för köpta tj	5 195	13 835
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	5 008	0
Rep markytor utg för köpta tj	24 000	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	3 375	1 598
Försäkringsskador	31 823	187 263
UH bostäder utg för köpta tj	0	16 971
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	22 630
UH installationer utg för köpta tj El	13 202	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	23 050	0
Fastighetsel	260 337	367 549
Uppvärmning	699 830	678 899
Vatten	317 374	295 764
Sophämtning	95 959	88 416
Fastighetsförsäkring	103 555	88 639
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	227 934	217 363
Fastighetsskatt	106 600	103 200
Förbrukningsinventarier	15 262	5 881
Förbrukningsmaterial	4 316	12 450
Övriga kostnader för transportmedel	4 102	4 317
Summa driftkostnader	2 173 623	2 263 502



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	7 928 kr/kvm	7 928 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	27
Fastighetsel	33	46
Fastighetsförsäkring	13	11
Fastighetsskatt	13	13
Förbrukningsinventarier	2	1
Förbrukningsmaterial	1	2
Försäkringsskador	4	24
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	4	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	5	4
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	3	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Serviceavtal	1	4
Snö- och halkbekämpning	12	7
Sophämtning	12	11
Sotning	0	0
Statuskontroll	1	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	2
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	3
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	3	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	2	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0

UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	274,17	285,51

BRF Hjortronet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Hjortronet 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

