

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Renen i Eslöv
Org nr: 716438-4484

2023-07-01 – 2024-06-30



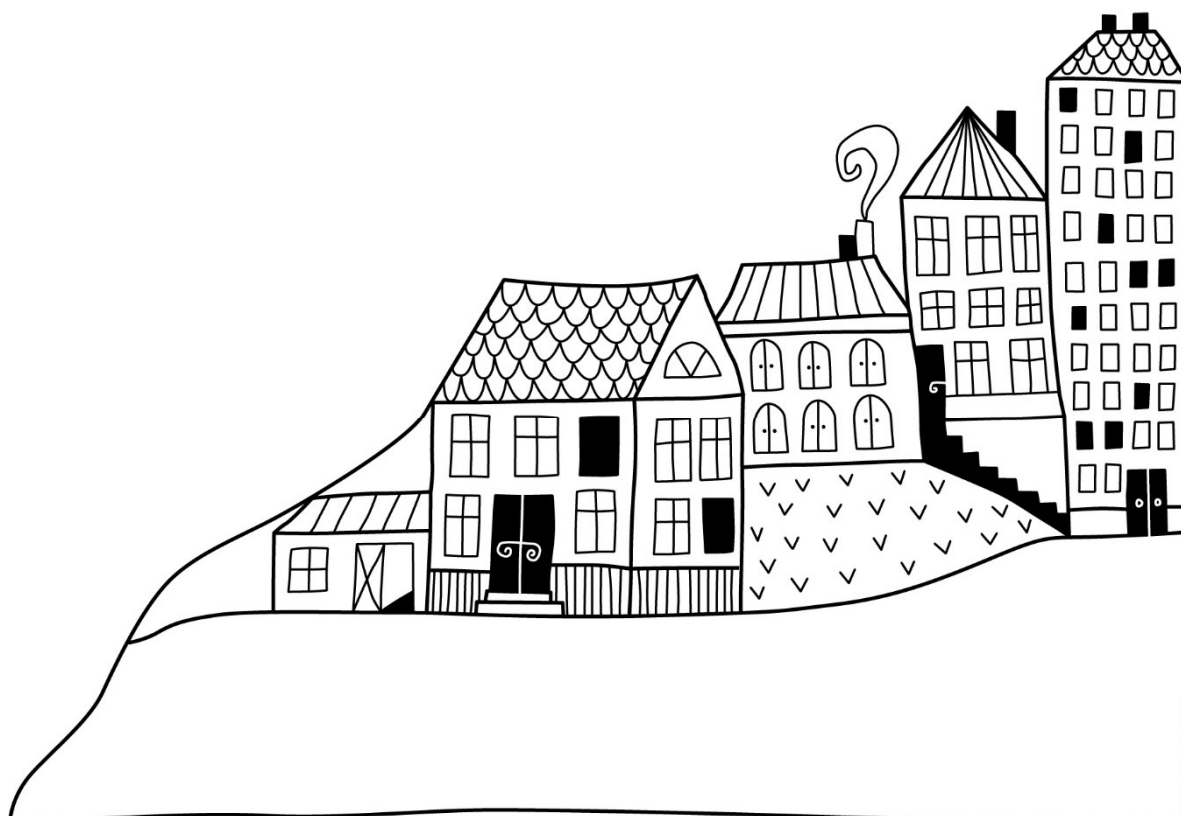
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Renen i
Eslöv får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
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 15 491 756 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-01 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-26.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. De största påverkande orsaken är ökade intäkter från höjningen av årsavgifterna. Räntekostnaderna är lägre.

I resultatet ingår avskrivningar med 547 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 579 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Renen 6 i Eslövs kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 61 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Norregatan, Föreningstorget, Torpstigen, Kanalgatan och Föreningsgränd i Eslöv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	15
3 rum och kök	26
4 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	24
Antal p-platser	17

Total tomtarea	8 817 m ²
Total bostadsarea	5 337 m ²
Total lokalarea	74 m ²
Årets taxeringsvärde	79 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 288 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. 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 551 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 959 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 362 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens genomsnittsunderhållskostnader till 19 162 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 901 tkr (356 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fläktbyte	2009
Byte av samtliga blandare	2013
Spolning av stammar/lgh	2013
Byte av armaturer utsidan	2013
Utvändig målning av fasaderna	2014
Porttelefonisystem	2015
Porttelefonisystem	2016
Byte av fläktar	2017
Belysning i hiss	2017
Ventilation	2018
Värmesystem	2019
Utvändiga träpartier förråd	2019
Ny undercentral till värmesystemet	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Jahnke	Ordförande	2024
Emelie Andersson	Ledamot	2024
Camilla Schön	Ledamot	2025
Tobias Hey	Ledamot	2025
Sara Backman	Ledamot	2025
Henrik Andersson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agne Jönsson	Suppleant	2024
Gordon Bevanda	Suppleant	2024
Nina Lennarthson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2024
Bengt Börjesson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo-Arne Persson	2024
Emil Persson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat som påverkar föreningen på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-07-01.

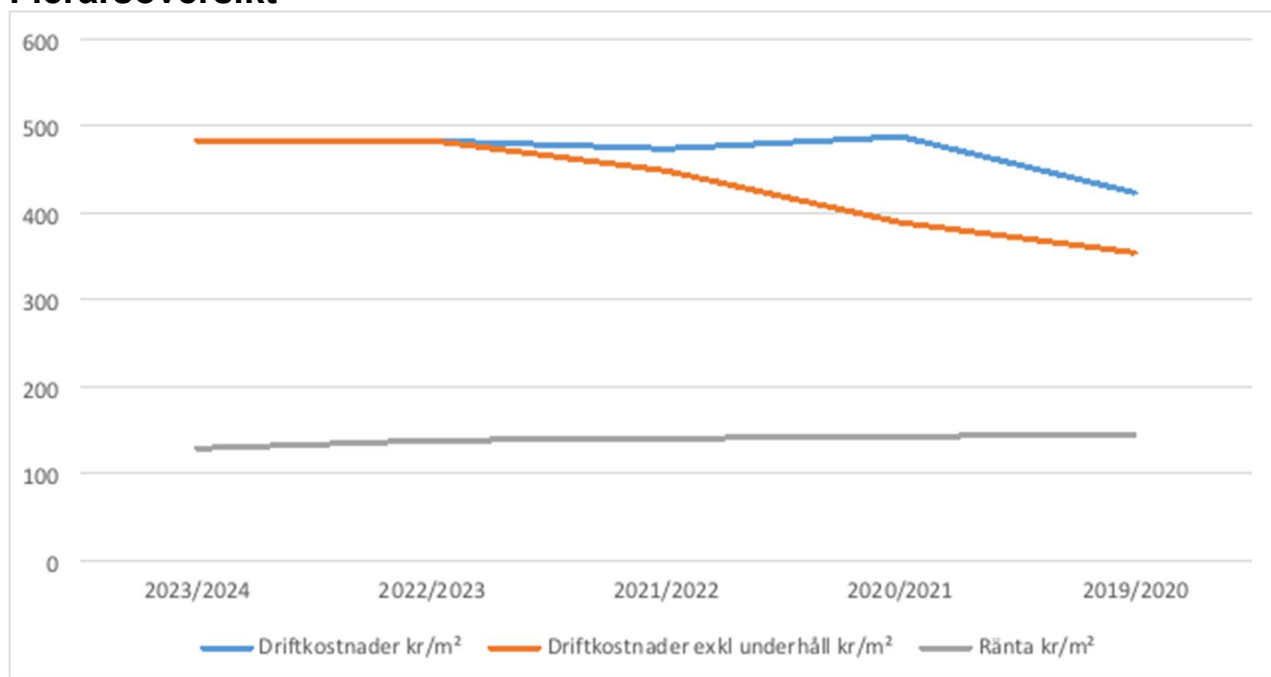
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 782 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 422	5 099	4 987	4 872	4 931
Resultat efter finansiella poster*	1 033	646	521	319	538
Årets resultat	1 033	646	521	319	538
Resultat exkl avskrivningar	1 680	1 178	1 054	851	1 070
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-221	-332	-452	-443	101
Balansomslutning	38 443	40 030	39 828	39 856	40 008
Soliditet %*	30+	26	25	24	23
Likviditet %	299	361	342	294	272
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	95	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	989	931	916	902	893
Driftkostnader kr/kvm	482	483	473	486	421
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	482	483	447	388	354
Energikostnad kr/kvm*	238	238	251	224	211
Underhållsfond kr/kvm	1 776	1 425	1 146	894	754
Reservering till underhållsfond kr/kvm	351	279	278	239	179
Sparande kr/kvm*	310	218	221	256	266
Ränta kr/kvm	128	137	140	142	145
Skuldsättning kr/kvm*	4 808	5 270	5 362	5 454	5 547
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 874	5 343	5 436	5 530	5 624
Räntekänslighet %*	4,9	5,7	5,9	6,1	6,3

* 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 639 994	7 710 564	-3 399 731	645 548
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			645 548	-645 548
Reservering underhållsfond		1 901 000	-1 901 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 032 948
Vid årets slut	5 639 994	9 611 564	-4 655 183	1 032 948

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 754 183
Årets resultat	1 032 948
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 901 000
Summa	-3 622 236

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 622 236**

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	5 421 520	5 098 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 792	203 141
Summa rörelseintäkter		5 637 312	5 301 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 608 977	-2 603 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-739 867	-737 615
Personalkostnader	Not 6	-65 237	-85 463
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-547 132	-532 410
Summa rörelsekostnader		-3 961 213	-3 959 416
Rörelseresultat		1 676 099	1 342 481
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 442	42 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-693 594	-741 036
Summa finansiella poster		-643 151	-696 933
Resultat efter finansiella poster		1 032 948	645 548
Årets resultat		1 032 948	645 548

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 958 841	34 464 025
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	192 108	81 675
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	0	252 380
Summa materiella anläggningstillgångar		34 150 948	34 798 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		34 250 948	34 898 080
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	62 947	27 663
Övriga fordringar	Not 16	19 749	253 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	127 336	263 363
Summa kortfristiga fordringar		210 032	544 111
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 982 277	4 588 246
Summa kassa och bank		3 982 277	4 588 246
Summa omsättningstillgångar		4 192 309	5 132 357
Summa tillgångar		38 443 257	40 030 437

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 639 994	5 639 994	
Fond för yttre underhåll	9 611 564	7 710 564	
Summa bundet eget kapital	15 251 558	13 350 558	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 755 183	-3 399 731	
Årets resultat	1 032 948	645 548	
Summa fritt eget kapital	-3 622 236	-2 754 183	
Summa eget kapital	11 629 322	10 596 374	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 413 801	19 931 900
Summa långfristiga skulder		20 413 801	19 931 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 19	5 600 000	8 581 901
Leverantörsskulder		115 510	242 432
Övriga skulder		-6 120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	690 744	677 830
Summa kortfristiga skulder		6 400 134	9 502 163
Summa eget kapital och skulder		38 443 257	40 030 437

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 676 099	1 342 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	547 132	532 410
	2 323 231	1 874 890
Erhållen ränta	67 108	31 849
Erlagd ränta	-684 786	-742 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 605 553	1 164 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	317 414	-23 027
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-128 935	58 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 794 031	1 199 447
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-152 380	0
Investeringar i pågående byggnation	252 380	-252 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten	100 000	-252 380
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-605 969	447 067
Likvida medel vid årets början	4 588 246	4 141 179
Likvida medel vid årets slut	3 982 277	4 588 246
Kassa och Bank BR	3 982 277	4 588 246

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	106
Avskrivning fläktar	Linjär	25
Avskrivning installation gemensam el	Linjär	10
Tilläggsisolering	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

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	4 171 308	4 010 868
Hyror, lokaler	100 500	93 480
Hyror, garage	144 000	144 000
Hyror, p-platser	42 600	39 217
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	656 232	654 546
Elavgifter	308 080	157 845
Summa nettoomsättning	5 421 520	5 098 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	144 204	144 204
Övriga ersättningar	6 948	10 850
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Erhållna statliga bidrag	100 000	0
Övriga rörelseintäkter	64 642	48 090
Summa övriga rörelseintäkter	315 792	203 141

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Reparationer	-551 298	-589 738
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 796	-109 809
Försäkringspremier	-69 357	-59 674
Kabel- och digital-TV	-118 621	-117 650
Återbäring från Riksbyggen	700	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 267	-1 235
Serviceavtal	-147 550	-144 027
Obligatoriska besiktningar	-43 300	-10 120
Snö- och halkbekämpning	-79 991	-59 375
Drift och förbrukning, övrigt	-24 625	0
Förbrukningsinventarier	0	-62 009
Vatten	-318 111	-318 193
Fastighetsel	-399 415	-486 787
Uppvärmning	-567 614	-482 332
Sophantering och återvinning	-165 040	-151 710
Förvaltningsarvode drift	-3 692	-17 672
Summa driftskostnader	-2 608 977	-2 603 929

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-692 115	-675 792
Lokalkostnader	0	-6 920
IT-kostnader	0	-2 238
Arvode, yrkesrevisorer	-12 813	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 657	-16 943
Kreditupplysningar	0	-3 493
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 634	-10 469
Kontorsmateriel	-5 883	-5 033
Medlems- och föreningsavgifter	-2 562	-2 562
Bankkostnader	-3 203	-1 667
Summa övriga externa kostnader	-739 867	-737 615

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Styrelsearvoden	-33 995	-62 000
Sammanträdesarvoden	-22 001	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-5
Sociala kostnader	-3 241	-20 458
Summa personalkostnader	-65 237	-85 463

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-449 933	-449 933
Avskrivningar tillkommande utgifter	-55 251	-55 251
Avskrivning Installationer	-41 947	-27 225
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-547 132	-532 410

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	46 153	39 986
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	35
Övriga ränteintäkter	4 232	2 081
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 442	42 102

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-693 594	-741 029
Övriga räntekostnader	0	-7
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-693 594	-741 036

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	53 916 994	53 916 994
Tomtmark	2 065 000	2 065 000
Tillkommande utgifter	842 913	842 913
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 824 907	56 824 907

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-21 855 134	-21 405 201
Tillkommande utgifter	-505 747	-450 496
	-22 360 881	-21 855 697

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-449 933	-449 933
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-55 251	-55 251
	-505 185	-505 184

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-22 866 066	-22 360 881
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	31 611 927	32 061 860
Mark	2 065 000	2 065 000
Tillkommande utgifter	281 914	337 165

Taxeringsvärden

Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	1 288 000	1 288 000
Totalt taxeringsvärde	79 288 000	79 288 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 137 000</i>	<i>59 137 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 151 000</i>	<i>20 151 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Laddstolpar	0	0
Inventarier och verktyg	81 805	81 805
Individuell mätning och debitering	272 250	272 250
	354 055	354 055
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	152 380	0
	152 380	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	506 435	354 055
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	0	0
Inventarier och verktyg	-81 805	-81 805
Individuell mätning och debitering	-190 575	-163 350
	-272 380	-245 155
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-14 722	0
Individuell mätning och debitering	-27 225	-27 225
	-41 947	-27 225
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	-14 722	0
Individuell mätning och debitering	-217 800	-190 575
	-314 328	-190 575
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-314 328	-190 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	192 108	81 675
Varav		
Laddstolpar	137 658	0
Individuell mätning och debitering	54 450	81 675

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	252 380	0
Anskaffning under året- laddstolpar	0	252 380
Aktivering	-252 380	0
Vid årets slut	0	252 380

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	100 000	100 000
Summa andra långfristiga fordringar	100 000	100 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-1 515	-1 515
Kundfordringar	64 462	29 178
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	62 947	27 663

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	1 034	6 021
Skattekonto	18 521	244 289
Momsfordringar	194	2 775
Summa övriga fordringar	19 749	253 085

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	16 665
Förutbetalda försäkringspremier	37 831	31 526
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 189	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 655	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 661	215 172
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 336	263 363

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 484 330	3 402 879
Transaktionskonto	2 497 948	1 185 367
Summa kassa och bank	3 982 277	4 588 246

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	26 013 801	28 513 801
Nästa års amortering och lån med villkorsändring	-5 600 000	-8 581 901
Långfristig skuld vid årets slut	20 413 801	19 931 900

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-11-27	3 181 901,00	-1 131 901,00	2 050 000,00	0,00
SWEDBANK	2,50%	2024-01-25	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,23%	2025-01-24	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,68%	2026-01-23	0,00	6 131 901,00	50 000,00	6 081 901,00
SWEDBANK	2,39%	2026-02-11	4 994 400,00	0,00	50 000,00	4 944 400,00
SWEDBANK	2,62%	2027-03-25	5 900 000,00	0,00	100 000,00	5 800 000,00
SWEDBANK	2,50%	2027-11-25	2 737 500,00	0,00	50 000,00	2 687 500,00
SWEDBANK	2,56%	2028-11-24	1 700 000,00	0,00	200 000,00	1 500 000,00
Summa			28 513 801,00	0,00	2 500 000,00	26 013 801,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 413 801 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 500	20 423
Upplupna räntekostnader	73 486	64 678
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 534	0
Upplupna elkostnader	35 087	34 528
Upplupna vattenavgifter	27 544	0
Upplupna värmekostnader	23 291	12 351
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 250
Upplupna styrelsearvoden	37 000	40 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 554	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	38 921
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 749	455 674
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690 744	677 830

Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	51 342 000	51 342 000
------------------------	------------	------------

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kenneth Jahnke

Emelie Andersson

Camilla Schön

Tobias Hey

Sara Backman

Henrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Bengt Börjesson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 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.

Riksbyggen Brf Renen i Eslöv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Renen i Eslöv i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

