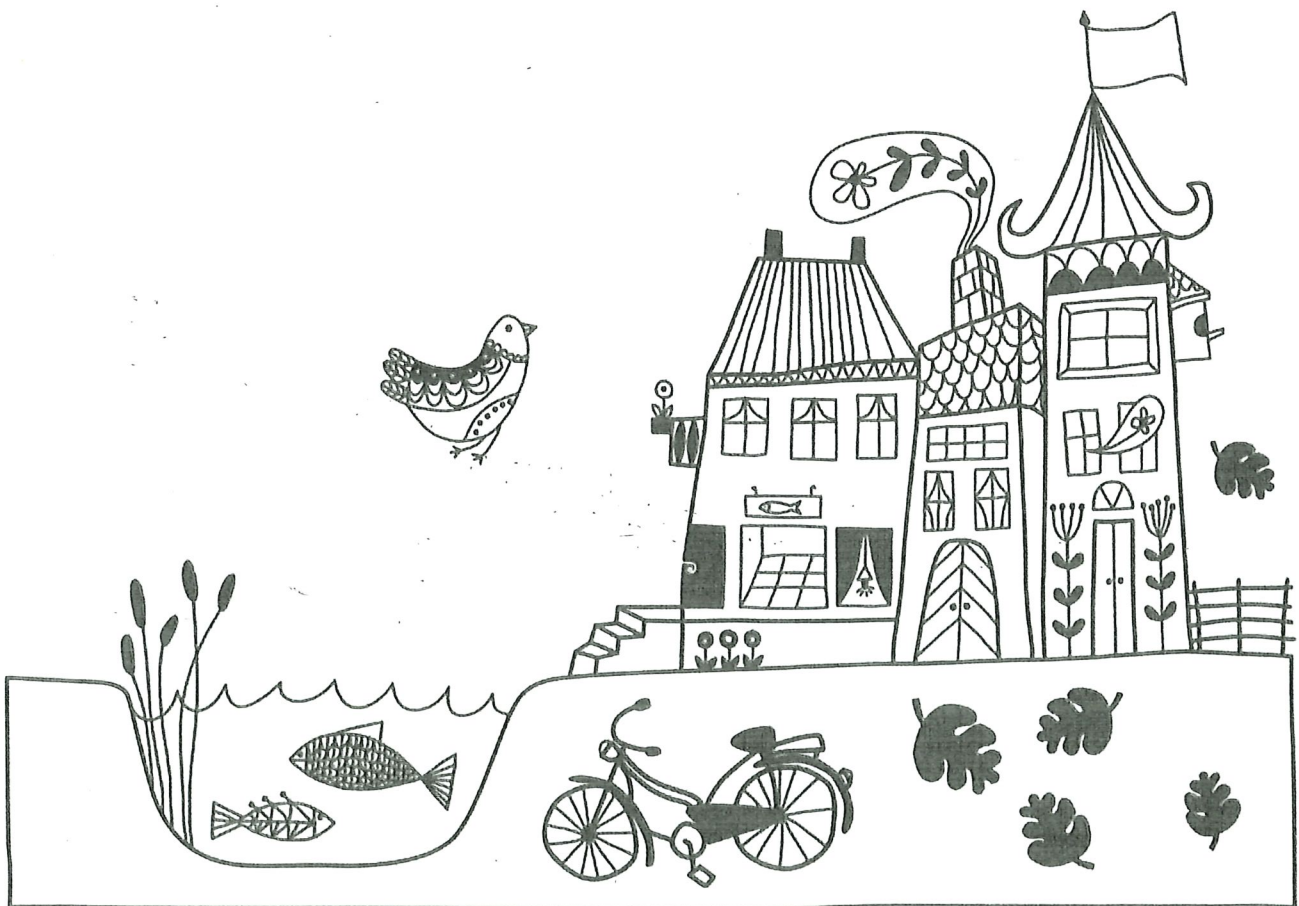


Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Tornväktaren Iv
Org nr: 7480001002

2023-01-01 – 2023-12-31



Medlemsvinst

RBF Tornväktaren Iv är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 900 kronor i återbäring samt 1 620 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tornväktaren Iv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Ystad Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 094 621 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-20. Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 314% till 47%. Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 506 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 554 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tornväktaren IV i Ystad Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Aulingatan 18 A-B, Herrestadsgatan 17 A-B samt Fridhemsgatan 45 A-D i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	
		Användning	
1 rum och kök	6	Antal lokaler	1
2 rum och kök	32		
3 rum och kök	13		
4 rum och kök	3		

Total tomtarea	4 477 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 190 m ²
Lokaler bostadsrätt	39 m ²

Årets taxeringsvärde	32 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 400 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,14 % av föreningens nettoomsättning.



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 66 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i April 2023 och visar på ett underhållsbehov på 162 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 156 tkr (49 kr/m²) och innefattar utgifter för underhållersättning. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 156 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tappvattenstammar exkl. badrum	1993	
Trapphus	2006	Målning
Rörinfodring avloppsstammar	2013	
Källarutrymmen	2014-2015	Målning
Ventilation	2015	Återställning självdragsventilation
Markytor	2015	Anläggning av ny gräsmatta
Takbyte	2018	
Utemiljö	2018	
Armaturer	2019	
Målning källartrappor	2019	
Stamspolning	2019	
Tvättstugeutrustning	2020	
Byte soprumsdörrar	2021	
Balkong	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (lagat entre trappan)	60 351



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Inge Johansson	Ordförande	
Glenn Malmros	Vice ordförande	
Kenneth Karlsson	Ledamot	
Maria Rudolfsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Pfeiffer	Suppleant	
Marit Lundin	Suppleant	
Kristna Quist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB AB	Auktoriserad revisor	
Per Barchan	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Johansson	

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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 6% ökning av årsavgift från 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 806 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 9 st.)

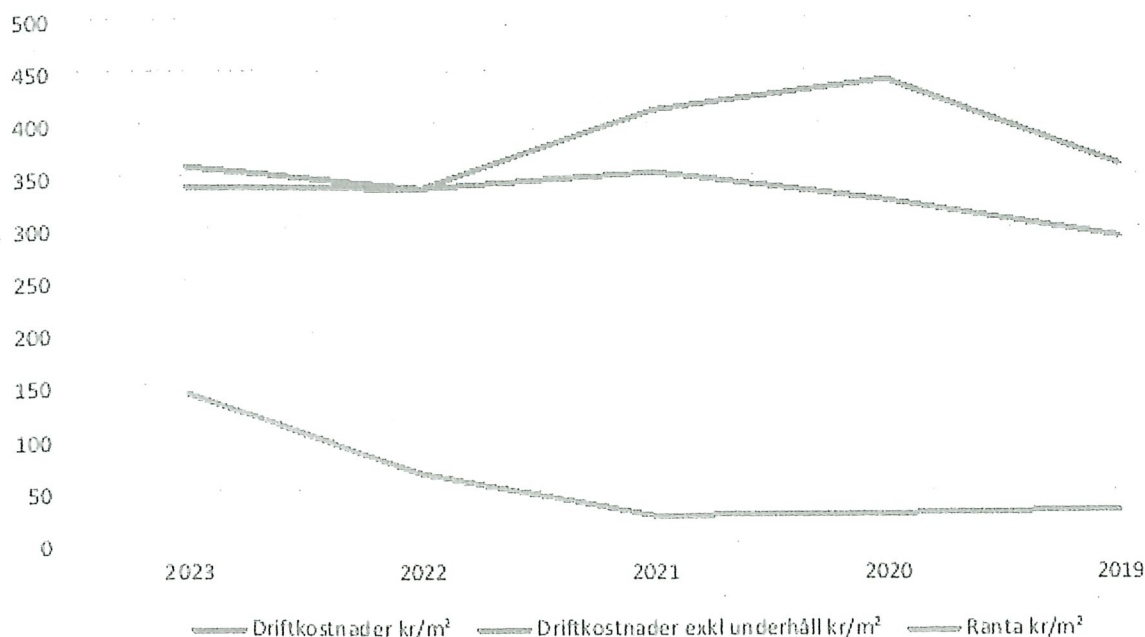


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 030	2 737	2 703	2 641	2 675
Rörelsens intäkter	3 052	2 771	2 727	2 652	2 690
Resultat efter finansiella poster*	48	22	129	-235	338
Årets resultat	48	22	169	-275	338
Resultat exkl avskrivningar	554	347	427	66	656
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	398	197	-454	-800	-205
Balansomslutning	22 741	22 807	19 476	7 730	8 485
Årets kassaflöde	-6 409	-2 623	8 707	-740	187
Soliditet %*	11	11	13	30	31
Likviditet %	47	314	246	128	370
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	100	99
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	950	858	847	828	839
Driftkostnader kr/kvm	352	336	412	440	359
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	333	336	352	325	291
Energikostnad kr/kvm*	172	171	172	163	176
Underhållsfond kr/kvm	1 510	1 480	1 433	1 217	1 060
Reservering till underhållsfond kr/kvm	49	47	276	272	270
Sparande kr/kvm*	193	109	194	135	274
Ränta kr/kvm	141	66	25	27	30
Skuldsättning kr/kvm*	6 169	6 176	4 067	1 502	1 677
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 169	6 176	4 067	1 502	1 677
Räntekänslighet %*	6,5	7,2	4,8	1,8	2,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	185 923	426 123	0	4 719 942	-2 818 222	22 010
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					22 010	-22 010
Reservering underhållsfond				156 000	-156 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-60 351	60 351	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						48 298
Vid årets slut	185 923	426 123	0	4 815 591	-2 891 861	48 298

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 796 212
Årets resultat	48 298
Årets fondreservering enligt stadgarna	-156 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 351

Summa -2 843 562

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 843 562

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 030 367	2 737 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 536	33 932
Summa rörelseintäkter		3 051 903	2 771 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 113 256	-1 063 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-828 656	-789 612
Personalkostnader	Not 6	-130 993	-128 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-505 908	-324 970
Summa rörelsekostnader		-2 578 813	-2 306 350
Rörelseresultat		473 090	464 762
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 620	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 982	32 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-449 393	-482 601
Summa finansiella poster		-424 791	-442 752
Resultat efter finansiella poster		48 298	22 010
Årets resultat		48 298	22 010



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 602 954	14 012 638
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	828 226	924 450
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	6 821 163	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 252 343	14 937 088
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		21 333 343	15 018 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	59	10
Övriga fordringar	Not 16	40 685	39 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	257 999	231 187
Summa kortfristiga fordringar		298 743	271 147
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 108 530	7 517 680
Summa kassa och bank		1 108 530	7 517 680
Summa omsättningstillgångar		1 407 272	7 788 827
Summa tillgångar		22 740 616	22 806 915



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	612 046	612 046	
Fond för yttre underhåll	4 815 590	4 719 942	
Summa bundet eget kapital	5 427 636	5 331 988	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 891 861	-2 818 222	
Årets resultat	48 298	22 010	
Summa fritt eget kapital	-2 843 562	-2 796 212	
Summa eget kapital	2 584 074	2 535 776	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 161 119	17 790 250
Summa långfristiga skulder		17 161 119	17 790 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 516 132	1 908 475
Leverantörsskulder	Not 20	62 308	85 233
Skatteskulder	Not 21	10 937	7 710
Övriga skulder	Not 22	5 336	60 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	400 709	418 759
Summa kortfristiga skulder		2 995 423	2 480 890
Summa eget kapital och skulder		22 740 616	22 806 915



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	48 298	22 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	505 908	324 970
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	554 206	346 980
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 596	21 466
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-93 124	-3 418 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 487	-3 050 274
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-9 650 000
Investeringar i pågående byggnation	-6 821 163	3 350 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 821 163	-6 300 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-21 474	6 727 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 474	6 727 500
Årets kassaflöde	-6 409 150	-2 622 774
Likvidamedel vid årets början	7 517 680	10 140 454
Likvidamedel vid årets slut	1 108 530	7 517 680
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	15
Byggnad El, fasad, fönster, värme	Linjär	40
Installation solcell	Linjär	25
Säkerhetsdörrar och trapphusmålning	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	15
Porttelefon/taggsystem	Linjär	10
Elysator	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 571 480	2 337 840
Hyror, lokaler	4 092	4 092
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 092	-4 092
Bränsleavgifter, bostäder	376 656	355 284
Elavgifter	82 231	44 056
Summa nettoomsättning	3 030 367	2 737 180

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	13 077	25 729
Övriga sidointäkter	8 463	8 077
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	0	130
Summa övriga rörelseintäkter	21 536	33 932

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-60 351	0
Reparationer	-65 768	-219 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 806	-82 026
Försäkringspremier	-49 042	-43 787
Kabel- och digital-TV	-53 376	-60 917
Återbäring från Riksbyggen	6 900	9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 060	-2 983
Obligatoriska besiktningar	0	-14 655
Snö- och halkbekämpning	-69 506	-17 922
Förbrukningsinventarier	-54 669	-12 581
Vatten	-133 274	-117 457
Fastighetsel	-108 713	-119 380
Uppvärmning	-308 171	-309 845
Sophantering och återvinning	-77 471	-67 398
Förvaltningsarvode drift	-50 949	-3 385
Summa driftskostnader	-1 113 256	-1 063 078

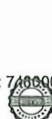
Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-714 953	-680 567
Hyra inventarier & verktyg	-9 417	-9 417
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-13 012
Övriga förvaltningskostnader	-18 156	-2 360
Kreditupplysningar	-721	-15 855
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-19 306
Representation	-41 129	-25 947
Kontorsmateriel	-6 428	-7 314
Telefon och porto	-9 610	-8 796
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-13
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-6 252	-2 790
Övriga externa kostnader	-209	-1 967
Summa övriga externa kostnader	-828 656	-789 612

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-15 540	-14 448
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Sammanträdesarvoden	-15 400	-14 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 395	-1 638
Övriga personalkostnader	-3 950	-7 850
Sociala kostnader	-17 408	-16 554
Summa personalkostnader	-130 993	-128 690

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-409 684	-228 746
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 540	-7 540
Avskrivning Installationer	-88 685	-88 685
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-505 908	-324 970

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 620	7 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 620	7 776

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 247	31 502
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	521
Övriga ränteintäkter	735	50
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 982	32 073

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-449 393	-209 082
Övriga räntekostnader	0	-1 749
Övriga finansiella kostnader	0	-271 770
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-449 393	-482 601



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 057 050	6 807 050
Mark	78 720	78 720
Tillkommande utgifter	0	7 894 657
	17 135 770	14 780 427
Årets anskaffningar		
Byggnad - Balkonger	0	9 650 000
	0	9 650 000
Omklassificering anskaffningsvärdet		
Byggnader – avseende säkerhetsdörrar		600 000
Tillkommande utgifter-avseende säkerhetsdörrar		-600 000
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader Balkonginglasning och tappvatten	0	-7 294 657
	0	-7 294 657
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 135 770	17 135 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 123 132	-2 294 386
Tillkommande utgifter	0	-7 894 657
	-3 123 132	-10 189 043
Omklassificering ackumulerade avskrivningar		
Byggnader – avseende säkerhetsdörrar	0	-600 000
Tillkommande utgifter – avseende säkerhetsdörrar	0	600 000
Utrangeringar		
Tillkommande utgifter - Balkonginglasning och tappvatten		7 294 657
		7 294 657
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-409 684	-228 746
	-409 684	-228 746
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 532 816	-3 123 132
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 602 954	14 012 638
Varav		
Byggnader	13 524 234	13 933 918
Mark	78 720	78 720
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 400 000	32 400 000
Totalt taxeringsvärde	32 400 000	32 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 600 000</i>	<i>24 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 800 000</i>	<i>7 800 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	37 698	146 707
Installationer	1 406 842	1 406 842
	1 444 540	1 553 549
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-109 009
	0	-109 009
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	1 444 540	1 444 540
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	1 444 540	1 444 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-8 168	-109 638
Installationer	-511 922	-423 238
	-520 090	-532 875
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	109 009
	0	109 009
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 540	-7 540
Installationer	-88 685	-88 685
	-96 224	-96 224
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 707	-8 168
Installationer	-600 607	-511 922
	-616 314	-520 090
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	828 226	924 450
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	828 226	924 450
Varav		
Maskiner och inventarier	21 991	29 530
Installationer	806 235	894 920

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffning Balkonger, Värmeanläggning och tappvatten	0	3 350 000
Årets anskaffning Balkonger, värmeanläggning och tappvatten	6 821 163	6 300 000
Årets aktivering balkonger		-9 650 000
Vid årets slut	6 821 163	3 350 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	81 000	81 000
Summa andra långfristiga fordringar	81 000	81 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	59	10
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	59	10

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40 685	39 950
Summa övriga fordringar	40 685	39 950

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 850	49 042
Förutbetalt förvaltningsarvode	186 286	170 142
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 621	8 762
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 241	3 241
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 999	231 187

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	582 023	567 138
Transaktionskonto	522 507	6 946 542
Summa kassa och bank	1 108 530	7 517 680



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	19 677 251	19 698 725
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt amortering kommande år	-2 516 132	-1 908 475
Långfristig skuld vid årets slut	17 161 119	17 790 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-03-24	1 608 725,00	-1 608 725,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,12%	2024-04-25	2 287 500,00	0,00	50 000,00	2 237 500,00
SBAB	1,06%	2025-12-11	8 820 000,00	0,00	180 000,00	8 640 000,00
SBAB	3,84%	2026-11-12	6 982 500,00	0,00	70 000,00	6 912 500,00
SBAB	3,82%	2027-03-17	0,00	1 908 725,00	21 474,00	1 887 251,00
Summa			19 698 725,00	300 000,00	321 474,00	19 677 251,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 328 632 kr för de lån inkl det lån som har förfallodag under 2024 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 328 632 kr årligen. Samtliga lån kommer omförhandlas inom fem år

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 237 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	62 308	83 520
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 713
Summa leverantörsskulder	62 308	85 233

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	10 937	7 710
Summa skatteskulder	10 937	7 710



Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 211	2 211
Skuld för moms	3 126	10 710
Skuld sociala avgifter och skatter	0	42 938
Clearing	0	4 854
Summa övriga skulder	5 336	60 713

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 365	6 344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 778	34 075
Upplupna elkostnader	14 552	28 546
Upplupna vattenavgifter	21 883	20 563
Upplupna värmekostnader	41 818	43 425
Upplupna kostnader för renhållning	9 941	7 478
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 025	12 923
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 348	252 154
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 709	418 759

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 047 000	20 047 000

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

Ystad 2024-

Hans-Inge Johansson

Glenn Malmros

Kenneth Karlsson

Maria Rudolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Per Barchan
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516682090

Dokument

Årsredovisning 2023 Tornväktaren
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2024-05-02 23:25:20 CEST (+0200) av Kristina
Quist (KQ)
Färdigställt 2024-05-06 07:15:40 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Hans-Inge Johansson (HJ)
hansingejohansson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Inge Johansson"
Signerade 2024-05-03 00:02:07 CEST (+0200)

Glenn Malmros (GM)
devil_p89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GLENN MALMROS"
Signerade 2024-05-04 12:58:04 CEST (+0200)

Kenneth Karlsson (KK)
kennethkarlsson53@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Kenneth Karlsson"
Signerade 2024-05-05 09:27:22 CEST (+0200)

Maria Rudolfsson (MR)
Maria.Rudolfsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA RUDOLFSSON"
Signerade 2024-05-03 13:52:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516682090

Per Barchan (PB)
per.barchan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
BARCHAN"
Signerade 2024-05-04 19:37:12 CEST (+0200)

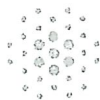
Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-05-06 07:15:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornväktaren IV
Org.nr 748000-1002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornväktaren IV för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



FAKTOR

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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornväktaren IV för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.



FAKTOR

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



RBF Tornväktaren Iv

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tornväktaren Iv 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

