

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tegshus nr 1
Org nr: 794000-1758



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings-stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....



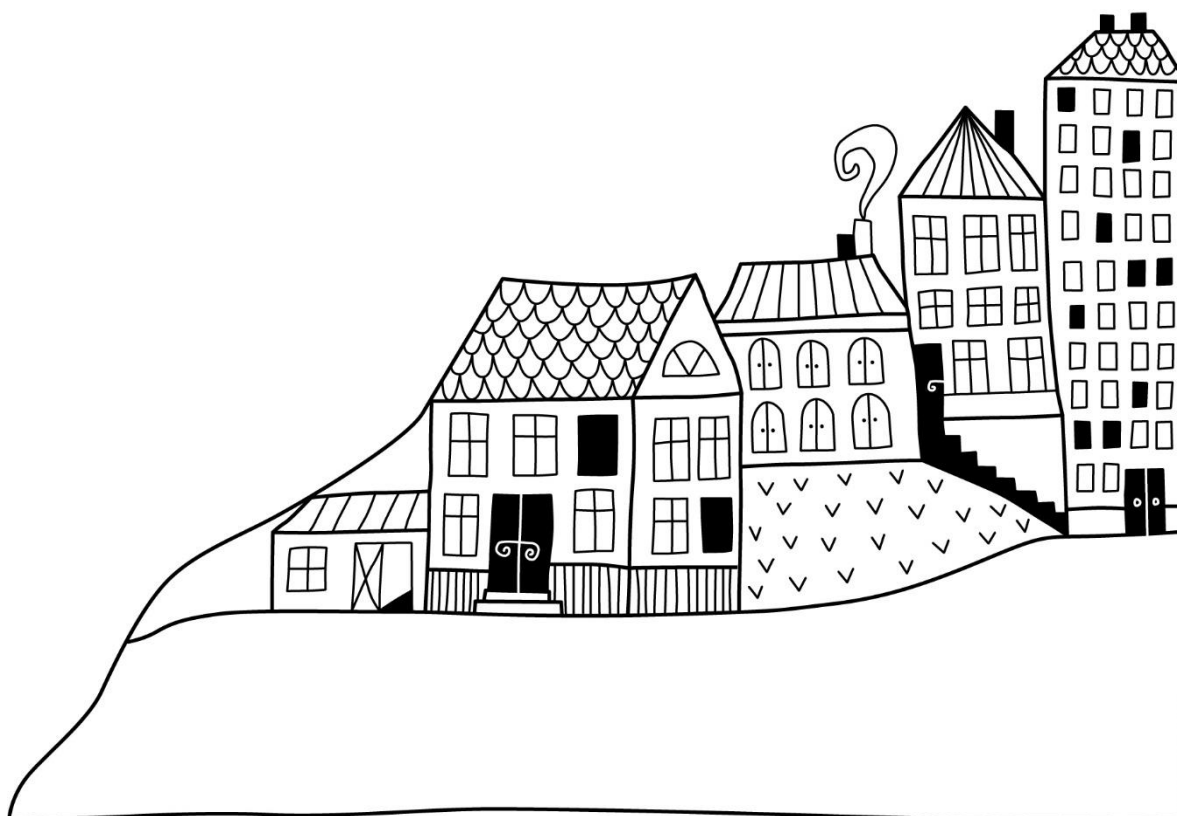
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tegshus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-04-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-20.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, dock fortsatt påverkad slutfinansiering av balkonger där 38,4 % av balkongkostnaden aktiveras som underhåll.

Räntekostnaden i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror på lägre ränta samt kvartalsvis amortering av befintliga lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningarna och efter avsättning till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 59% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet och nästa års amortering har förändrats under året från 168 % till 52 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 808 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lodjuret 9 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 193 lägenheter och 9 st lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955/57. fastighetens adress är Bryggargatan, Riksvägen och Tegsvägen i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
28	118	38	9	193

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	41	130

Total tomtarea 26 070 m²

Total bostadsarea 10 944 m²

Total lokalarea 1 598 m²

Årets taxeringsvärde 168 849 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 168 849 000 kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 3,05 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen 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 366 tkr och planerat underhåll för 1 774 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Styrelsen anser att budgeten är aktuell och den uppdaterades senast 2024-05-20.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 85 258 tkr för de närmaste 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2842 tkr (227 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 755 tkr (220 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört större underhåll

Beskrivning	År
Fasadbyte & tilläggsisolering	1985
Takbyte	1995
Stambyte, ny el, renovering badrum	1995-1996
Markprojekt, dränering, kulvertbyten, utemiljö, skärmtak, Bilar & cyklar, soprum, yttre el m.m.	2007-2010
Trapphusrenovering & nya lägenhetsdörrar	2010
Låssystem	2011
Relining av avloppsstammar i källare samt garage	2011-2013
Bastu, motions- och övernattningsrum	2012
Renovering Källare	2013
Utemiljö	2012-2013
Fönsterbyte	2015
Värmeinstallationer	2016
Stolparmatur	2017
Nya balkonger	2020-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (torktumlare, tvättmaskin)	199 032
Installationer (armatur, ventiler undercentral, eluttag till robogräsklippare)	176 121
Huskropp utvändigt (slutfaktura balkonger)	1 255 603
Markytor (utemiljö, ommålning uteplats)	143 630



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Holmberg	Ordförande, sekreterare	2024
Roland Karlsson	Vice ordförande	2024
Allan Jonsson	Ledamot	2025
Daniel Grönlund	Ledamot	2025
Christina Nilsson	Ledamot	2025
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Hagman	Suppleant	2024
Birgitta Lindberg	Suppleant	2025
Ian Ward	Suppleant	2025
Lennart Sundqvist	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024
Jens Lundgren	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Emnerud	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Wallmark	2024
Anton Lindberg	2024
Parviz Behnam Motlagh	2024

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 252 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-08-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-08-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 755 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.

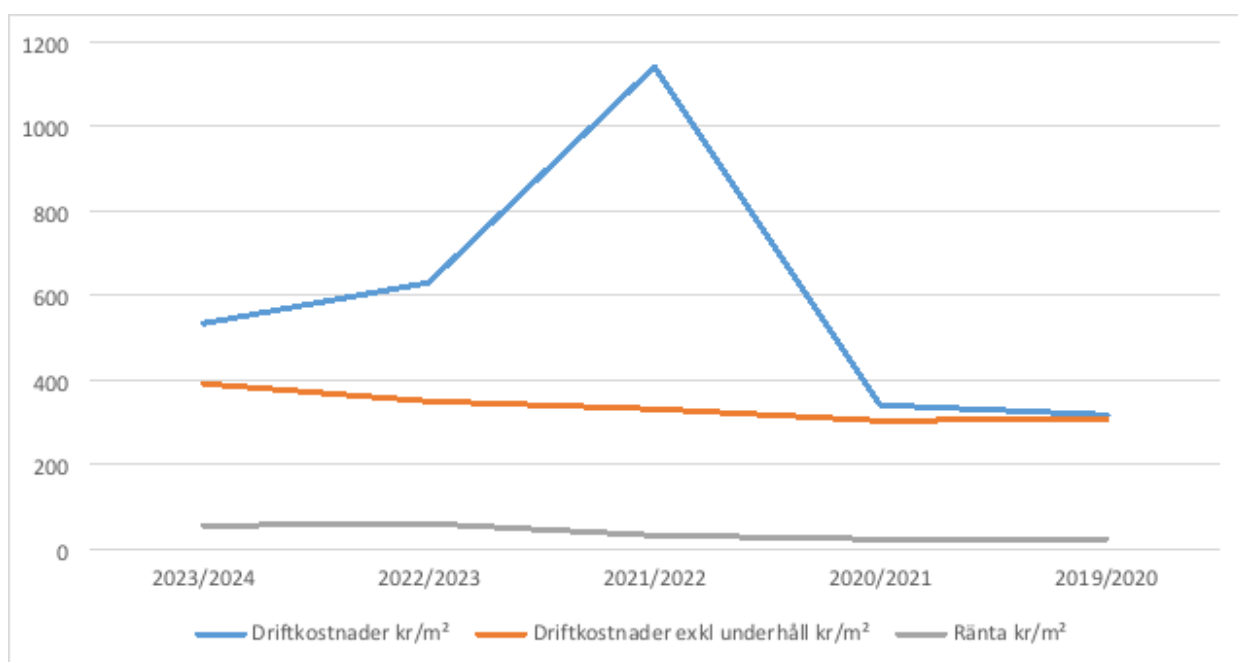
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 655	8 613	8 523	8 540	8 403
Rörelsens intäkter	9 489	9 172	8 568	8 596	8 453
Resultat efter finansiella poster*	-357	-1 649	-8 505	2 003	2 090
Resultat exkl avskrivningar	808	-742	-7 604	2 919	3 003
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 947	-3 548	-10 742	817	1 293
Årets kassaflöde	-4 096	-4 714	-3 346	2 268	2 274
Soliditet %*	1	1	4	24	18
Likviditet %	21	59	112	133	354
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	812	762	716	716	705
Driftkostnader kr/kvm	534	628	1 137	340	315
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	392	349	330	303	302
Energikostnad kr/kvm*	209	180	175	169	162
Underhållsfond kr/kvm	102	24	79	636	505
Reservering till underhållsfond kr/kvm	220	224	250	168	136
Sparande kr/kvm*	206	220	201	270	253
Ränta kr/kvm	56	60	30	22	24
Skuldsättning kr/kvm*	3 454	3 730	3 904	2 024	2 055
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 958	4 275	4 474	2 317	2 378
Räntekänslighet %*	4,9	5,6	6,2	3,2	3,4

* 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.

Upplysning vid förlust:

Styrelsen har i stöd med budgeten höjt årsavgiften med 3 % från 1 augusti 2024 för att bibehålla samma nivå på sitt sparande. Resultat påverkas framför allt av ökade driftkostnader men även slutlig betalning av pågående balkongprojekt. Förening har ett sparandenyckeltal som ligger i fortsatt nivå med vad deras underhållsplan rekommenderar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	342 164	296 350	1 662 062	-1 642 301
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 642 301	1 642 301
Reservering underhållsfond		2 755 000	-2 755 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 774 387	1 774 387	
Årets resultat				-356 627
Vid årets slut	342 164	1 276 963	-960 852	-356 627

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	19 761
Årets resultat	-356 627
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 755 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 774 387
Summa	-1 317 480

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 317 480

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	8 654 658	8 613 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	834 098	558 565
Summa rörelseintäkter		9 488 755	9 171 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 684 707	-7 876 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 237 214	-1 176 864
Personalkostnader	Not 6	-178 324	-152 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 164 757	-900 401
Summa rörelsekostnader		-9 265 002	-10 106 362
Rörelseresultat		223 753	-934 543
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	120 934	41 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-701 314	-750 396
Summa finansiella poster		-580 381	-707 758
Resultat efter finansiella poster		-356 627	-1 642 301
Årets resultat		-356 627	-1 642 301



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 551 817	22 472 958
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	178 846	176 128
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	21 209 459
Summa materiella anläggningstillgångar		44 730 662	43 858 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		44 780 662	43 908 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16	16
Övriga fordringar	Not 15	26 478	25 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	414 655	403 982
Summa kortfristiga fordringar		441 149	429 840
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 900 007	5 995 654
Summa kassa och bank		1 900 007	5 995 654
Summa omsättningstillgångar		2 341 156	6 425 495
Summa tillgångar		47 121 818	50 334 040



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	342 164	342 164	
Fond för yttre underhåll	1 276 963	296 350	
Summa bundet eget kapital	1 619 127	638 514	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-960 852	1 662 062	
Årets resultat	-356 627	-1 642 301	
Summa fritt eget kapital	-1 317 480	19 761	
Summa eget kapital	301 648	658 275	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 422 584	38 872 084
Summa långfristiga skulder		35 422 584	38 872 084
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 229 061	7 911 516
Leverantörsskulder		640 157	402 927
Skatteskulder		45 208	37 144
Övriga skulder	Not 19	1 499 237	1 483 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	983 923	968 793
Summa kortfristiga skulder		11 397 586	10 803 681
Summa eget kapital och skulder		47 121 818	50 334 040



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	223 753	-934 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 164 757	900 401
	1 388 511	-34 143
Erhållen ränta	120 934	42 638
Erlagd ränta	-710 888	-759 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	798 556	-751 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 309	-44 528
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	619 496	-2 314 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 406 743	-3 110 287
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-23 223 662	0
Investeringar i inventarier	-22 672	-180 644
Investeringar i pågående byggnation	21 209 459	755 274
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 036 874	574 630
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 465 516	-2 178 386
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 465 516	-2 178 386
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 095 648	-4 714 043
Likvida medel vid årets början	5 995 654	10 709 697
Likvida medel vid årets slut	1 900 007	5 995 654



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	80
Installationer	Linjär	10-15
Standardförbättringar & markanläggning	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 258 752	8 106 828
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-152 892	-152 892
Hyror, lokaler	263 745	228 836
Hyror, garage	161 187	158 153
Hyror, p-platser	293 114	280 583
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-167 028	-7 704
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-198	-661
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 578	-2 445
Elavgifter	2 556	2 556
Summa nettoomsättning	8 654 658	8 613 254

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	3 600	1 200
Balkonginglasning	774 756	387 378
Övriga ersättningar	53 345	44 351
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Övriga rörelseintäkter	2 400	8 973
Försäkringsersättningar	0	116 670
Summa övriga rörelseintäkter	834 098	558 565



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 774 387	-3 504 670
Reparationer	-366 146	-221 522
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-343 080	-336 524
Försäkringspremier	-170 989	-148 190
Kabel- och digital-TV	-342 265	-332 817
Återbäring från Riksbyggen	1 500	12 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 084
Serviceavtal	6 334	0
Sotning	0	-6 908
Obligatoriska besiktningar	-2 380	-12 340
Bevakningskostnader	-9 546	-58 977
Snö- och halkbekämpning	-503 934	-517 651
Statuskontroll	-8 488	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 855
Förbrukningsinventarier	-15 253	-21 631
Vatten	-496 477	-527 806
Fastighetsel	-856 898	-605 413
Uppvärmning	-1 267 052	-1 127 410
Sophantering och återvinning	-321 195	-269 371
Förvaltningsarvode drift	-214 453	-184 784
Summa driftskostnader	-6 684 707	-7 876 853

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 026 884	-996 733
Lokalkostnader	-7 573	0
IT-kostnader	-458	-1 666
Arvode, yrkesrevisor	-24 375	-23 000
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-94 794	-98 521
Kreditupplysningar	-828	-203
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 294	-41 118
Kontorsmateriel	-16 751	-5 250
Medlems- och föreningsavgifter	-15 440	0
Bankkostnader	-5 844	-5 713
Övriga externa kostnader	-911	-4 660
Summa övriga externa kostnader	-1 237 214	-1 176 864



Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-7 500
Styrelsearvoden	-37 000	-29 500
Sammanträdesarvoden	-54 562	-52 190
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 400	-31 900
Pensionskostnader	0	-320
Sociala kostnader	-37 362	-30 834
Summa personalkostnader	-178 324	-152 244

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

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 055 329	-784 387
Avskrivningar tillkommande utgifter	-89 474	-111 498
Avskrivning Installationer	-19 954	-4 516
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 164 757	-900 401

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	1 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	119 802	40 481
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	495	905
Övriga ränteintäkter	636	253
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	120 934	41 638

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-701 232	-750 255
Övriga räntekostnader	-82	-141
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-701 314	-750 396



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	37 389 099	37 389 099
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	3 954 048	3 954 048
Markanläggning	83 250	83 250
Markinventarier	202 547	202 547
	51 590 379	51 590 379
Årets anskaffningar		
Byggnader (Balkonger)	23 223 662	0
	23 223 662	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 814 041	51 590 379
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 190 050	-26 405 663
Tillkommande utgifter	-1 641 574	-1 530 075
Markanläggningar	-83 250	-83 250
Markinventarier	-202 547	-202 547
	-29 117 421	-28 221 536
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 055 329	-784 387
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-89 474	-111 498
	-1 144 803	-895 885
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 262 224	-29 117 421
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 551 817	22 472 958
Varav		
Byggnader	32 367 382	10 199 049
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	2 223 000	2 312 474
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	166 000 000	166 000 000
Lokaler	2 849 000	2 849 000
Totalt taxeringsvärde	168 849 000	168 849 000
<i>varav byggnader</i>	111 537 000	111 537 000
<i>varav mark</i>	57 312 000	57 312 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	92 920	92 920
Installationer	1 673 591	1 492 947
	1 766 511	1 585 867
Årets anskaffningar		
Installationer	22 672	180 644
	22 672	180 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 789 183	1 766 511
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-92 920	-92 920
Installationer	-1 497 463	-1 492 947
	-1 590 383	-1 585 867
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-19 954	-4 516
	-19 954	-4 516
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	178 846	176 128
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	178 846	176 128

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets slut (Pågående arbete av balkonger. Efter färdigställande omklassificeras kostnaden till Byggnad och mark)	0	21 209 459

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (andelar hos Riksbyggens IF)	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	26 478	25 842
Summa övriga fordringar	26 478	25 842

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	92 609	78 380
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 750	259 047
Förutbetald renhållning	554	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	70 890	60 430
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 125	6 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	728	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414 655	403 982

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (SBAB sparkonto)	685 965	5 316 978
Transaktionskonto (Swedbank)	1 214 042	678 676
Summa kassa och bank	1 900 007	5 995 654

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	43 651 645	46 783 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-914 116	-914 116
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 314 945	-6 997 400
Långfristig skuld vid årets slut	35 422 584	38 872 084

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2023-08-28	2 551 400,00	0,00	2 551 400,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	5 525 000,00	0,00	0,00	5 525 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-03-01	1 456 384,00	0,00	0,00	1 456 384,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-09-30	6 451 250,00	0,00	0,00	6 451 250,00
SWEDBANK	1,03%	2026-05-25	4 110 000,00	0,00	120 000,00	3 990 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-06-30	3 508 000,00	0,00	0,00	3 508 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-12-01	8 876 961,00	0,00	0,00	8 876 961,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2027-01-30	1 731 152,00	0,00	0,00	1 731 152,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2027-06-01	8 127 453,00	0,00	794 116,00	7 333 337,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2028-12-30	4 446 000,00	0,00	0,00	4 446 000,00
Summa			46 783 600,00	0,00	3 465 516,00	43 318 084,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (Stadshypotek) lån om 5 525 000 kr och 1 456 384 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 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 494 629	1 483 301
Skuld sociala avgifter och skatter	4 608	0
Summa övriga skulder	1 499 237	1 483 301

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	14 004	23 578
Upplupna driftskostnader	7 678	8 928
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 514	40 960
Upplupna elkostnader	46 580	41 461
Upplupna vattenavgifter	49 379	43 779
Upplupna värmekostnader	38 413	38 079
Upplupna kostnader för renhållning	26 385	23 087
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 481	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	736 488	748 921
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	983 923	968 793

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lisbeth Holmberg

Christina Nilsson

Allan Jonsson

Roland Karlsson

Daniel Grönlund

Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Jens Lundgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557532368595

Dokument

<p>Årsredovisning 2023-2024 - RBF Tegshus nr 1 (klar för signering) Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-11-22 11:21:53 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2024-11-26 09:40:03 CET (+0100)</p>	<p>4.2 Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>
<p>Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</p>	

Initierare

<p>Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Lisbeth Holmberg (LH) lisbeth@tegshus1.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lisbeth Margareta Holmberg" Signerade 2024-11-22 12:50:02 CET (+0100)</p>	<p>Allan Jonsson (AJ) allan.cbx@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALLAN JONSSON" Signerade 2024-11-22 13:06:32 CET (+0100)</p>
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557532368595

Christina Nilsson (CN)
annacl1962@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA CHRISTINA LOUISE NILSSON"
Signerade 2024-11-22 13:53:07 CET (+0100)

Daniel Grönlund (DG)
d.gronlund78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL GRÖNLUND"
Signerade 2024-11-22 22:23:33 CET (+0100)

Roland Karlsson (RK)
roland.karlsson@tegshus1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ROLAND KARLSSON"
Signerade 2024-11-22 11:33:03 CET (+0100)

Viktoria Nätterlund (VN)
Viktoria.Natterlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTORIA NÄTTERLUND"
Signerade 2024-11-25 11:33:38 CET (+0100)

Jens Lundgren (JL)
permastamp@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS LUNDGREN"
Signerade 2024-11-25 16:34:59 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-11-26 09:40:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532368595

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 Bostadsrättsföreningen Tegshus nr 1, org. nr 794000-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Jens Lundgren
Förtroendevald revisor



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).

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.

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 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 planerbara reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Tegshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tegshus nr 1 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

