

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Uttern i Ljungby
Org nr: 729000-1523

2023-07-01 – 2024-06-30





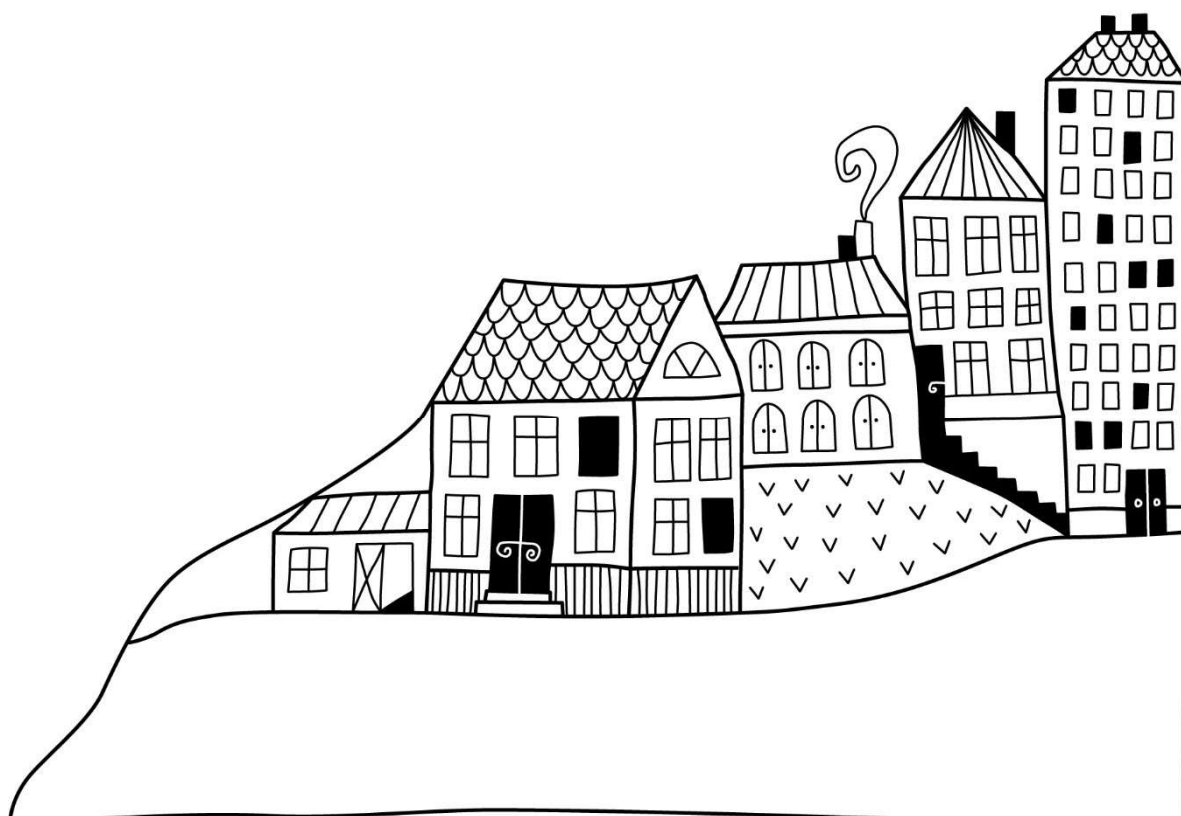
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Uttern i Ljungby
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a höjda årsavgifter och lägre underhållskostnader.

Föreningens driftkostnader minskade med 156 tkr jämfört med föregående år, främst beroende på minskade underhållskostnader. Räntekostnaderna ligger i samma nivå och ränteintäkterna ökade med 32 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 588% till 65%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 588% till 680%.

I resultatet ingår avskrivningar med 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 709 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uttern 4 i Ljungby kommun. På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter samt lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Harabergsgatan 3 A-E i Ljungby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-----------|
| 1 rum och kök | 6 |
| 2 rum och kök | 18 |
| 3 rum och kök | 15 |
| Summa | 39 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 6 |
| Antal garage | 4 |
| Antal p-platser | 24 |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 5 662 m ² |
| Total bostadsarea | 2 175 m ² |
| Total lokalarea | 92 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 18 888 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 18 888 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-------------------------|----------------------|
| Fastighetsförsäkring | Folksam |
| El (nät) | Ljungby Energinät AB |
| Fjärrvärme | Ljungby Energinät AB |
| Sophantering | Ljungby kommun |
| Vatten | Ljungby kommun |
| El (förbrukning) | Luleå Energi |
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Återvinning | PreZero Recycling AB |
| Kabel-tv | Ljungby Energinät AB |
| Service tvättutrustning | Electrolux |

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 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 14 842 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 495 tkr (218 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 168 kr/m².

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång (2023-06-30) totalt till 2 750 tkr. Avsättningen till underhållsfond skedde med 380 tkr och ianspråktagande av fonden skedde med 0 tkr. Vid bokföringsårets slut (2024-06-30) uppgick den totala underhållsfonden till 3 130 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---------------------------|-----------|--|
| Låsystem | 2006 | Byte cylindrar |
| Utemiljö | 2007 | Mark och asfaltsarbete |
| Carport | 2008 | Takbyte |
| Takreovering | 2008 | Takbyte |
| Belysning | 2008 | Installation stolpbelysning |
| Dörrar | 2010 | Montering dörrstängare |
| Trapphus | 2012 | Montering akustikskivor entréer |
| Avfuktare | 2010 | Installation avfuktare |
| Utemiljö | 2014 | Markarbeten vid parkering |
| Målning | 2015 | Carportar och källarfönster |
| Markytor | 2015 | Asaltering parkering, justering stolpar, nytt staket |
| Garage och p-platser | 2015 | Lagning av puts vid garage, byte brädor vid carport |
| Gemensamma utrymmen | 2016 | Målning |
| Installationer | 2016 | Ledarmatur i trapphus och tvättstuga |
| Markytor | 2016 | Stensättning (fasadskydd vid samtliga balkonger) |
| Målning | 2017 | Målning entrétak, garage och sockel |
| Installation | 2018 | Belysning i källare |
| Installation | 2019 | Ny fjärrvärmecentral och belysning i källare |
| Markytor | 2019 | Omläggning plattor |
| Installation | 2020 | Värmejustering |
| Dörrar | 2020 | Säkerhetsdörrar |
| Markytor | 2021 | Ny utebelysning |
| Målning | 2021 | Målning |
| Gemensamma utrymmen | 2022 | Utbyte tvättutrustning |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Gemensamma utrymmen | 2025 | Utbyte tvättutrustning |
| Markytor | 2025 | Målning skärmplank |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Hans Persson | Ordförande | 2024 |
| Åke Karlsson | Sekreterare | 2025 |
| Jorma Malm | Vice ordförande | 2024 |
| Mathias Gustavsson | Vice sekreterare | Utträde juli 2024 |
| Joakim Magnusson | Ledamot Riksbyggen | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Bodil Andersson | Suppleant | 2025 |
| Oskar Byrskog | Suppleant | 2024 |
| Vivi-Ann Pettersson | Suppleant | 2025 |
| Ulrika Nyman | Suppleant Riksbyggen | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Access Revision AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Ann-Charlotte Nilsson | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Anna Hilding | 2024 |

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 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 13 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 656 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning* | 1 477 | 1 320 | 1 187 | 1 124 | 1 120 |
| Resultat efter finansiella poster* | 452 | 85 | 347 | 227 | -394 |
| Resultat exkl avskrivningar | 709 | 342 | 603 | 483 | -145 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 329 | -38 | 287 | 203 | -445 |
| Balansomslutning | 9 695 | 9 401 | 9 402 | 9 255 | 9 265 |
| Årets kassaflöde | 504 | 244 | 402 | 245 | -410 |
| Soliditet %* | 37 | 34 | 33 | 30 | 27 |
| Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 680 | 588 | 625 | 506 | 405 |
| Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 65 | 588 | - | - | - |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 95 | 96 | 94 | 94 | 94 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 833 | 758 | 693 | 666 | 665 |
| Driftkostnader kr/kvm | 289 | 358 | 336 | 363 | 630 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 289 | 264 | 336 | 333 | 307 |
| Energikostnad kr/kvm* | 167 | 163 | 157 | 152 | 139 |
| Underhållsfond kr/kvm | 1 381 | 1 213 | 1 139 | 1 029 | 905 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 168 | 168 | 140 | 124 | 132 |
| Sparande kr/kvm* | 313 | 244 | 266 | 243 | 259 |
| Ränta kr/kvm | 97 | 100 | 35 | 35 | 36 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 2 487 | 2 558 | 2 629 | 2 700 | 2 771 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 592 | 2 666 | 2 740 | 2 814 | 2 888 |
| Räntekänslighet %* | 3,1 | 3,8 | 4,3 | 4,6 | 4,7 |

* 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 avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är badrumsrenovering, balkonginglasning och digitalavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 53 000 | 2 749 666 | 295 868 | 84 721 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 84 721 | -84 721 |
| Reservering underhållsfond | | 380 000 | -380 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | 452 050 |
| Vid årets slut | 53 000 | 3 129 666 | 589 | 452 050 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat | 380 589 |
| Årets resultat | 452 050 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -380 000 |
| Summa | 452 639 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 452 639

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 | 1 477 292 | 1 320 005 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 423 287 | 403 077 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 900 579 | 1 723 083 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -655 407 | -810 595 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -341 753 | -331 573 |
| Personalkostnader | Not 6 | -34 935 | -42 228 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -256 800 | -256 800 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 288 895 | -1 441 196 |
| Rörelseresultat | | 611 685 | 281 887 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 1 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 61 433 | 29 167 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -221 067 | -227 333 |
| Summa finansiella poster | | -159 634 | -197 166 |
| Resultat efter finansiella poster | | 452 050 | 84 721 |
| Årets resultat | | 452 050 | 84 721 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 5 682 213 | 5 939 013 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 682 213 | 5 939 013 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 50 000 | 50 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 50 000 | 50 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 732 213 | 5 989 013 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 14 | 285 | 415 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 148 432 | 101 585 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 148 717 | 102 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 3 813 761 | 3 309 653 |
| Summa kassa och bank | | 3 813 761 | 3 309 653 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 962 478 | 3 411 653 |
| Summa tillgångar | | 9 694 691 | 9 400 666 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 53 000 | 53 000 |
| Fond för yttre underhåll | 3 129 666 | 2 749 666 |
| Summa bundet eget kapital | 3 182 666 | 2 802 666 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 589 | 295 868 |
| Årets resultat | 452 050 | 84 721 |
| Summa fritt eget kapital | 452 639 | 380 589 |
| Summa eget kapital | 3 635 305 | 3 183 255 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 5 637 660 |
| Summa långfristiga skulder | 0 | 5 637 660 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 5 637 660 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 124 974 |
| Skatteskulder | Not 19 | 18 630 |
| Övriga skulder | Not 20 | 55 931 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 219 216 |
| Summa kortfristiga skulder | 6 059 386 | 579 751 |
| Summa eget kapital och skulder | 9 694 691 | 9 400 666 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023/2024 | 2022/2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 611 685 | 281 887 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 256 800 | 256 800 |
| | 868 484 | 538 687 |
| Erhållen ränta | 24 215 | 24 008 |
| Erlagd ränta | -221 067 | -227 333 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -9 499 | -4 393 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 2 975 | 74 517 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 665 108 | 405 485 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -161 000 | -161 000 |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -161 000 | -161 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 504 108 | 244 485 |
| Likvida medel vid årets början | 3 309 653 | 3 065 168 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 813 761 | 3 309 653 |
| Kassa och Bank BR | 3 813 761 | 3 309 653 |

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 | 59 |
| Materiella anläggningstillgångar | Linjär | 10-50 år |

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 | 1 426 050 | 1 262 004 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -2 902 | -2 902 |
| Hyror, lokaler | 12 624 | 32 808 |
| Hyror, garage | 15 600 | 10 320 |
| Hyror, p-platser | 34 560 | 23 040 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -7 200 | -4 225 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 440 | -1 040 |
| Summa nettoomsättning | 1 477 292 | 1 320 005 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter* | 55 692 | 55 692 |
| Badrumsrenovering* | 117 000 | 117 000 |
| Balkonginglasning* | 216 216 | 216 216 |
| Övriga ersättningar | 16 910 | 6 428 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4 | -4 |
| Erhållna bidrag** | 17 413 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 60 | 7 745 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 423 287 | 403 077 |

*Kabel-tv-avgifter, badrumsrenovering och balkonginglasning är obligatoriska avgifter.

**Erhållna bidrag avser erhållet offentligt elstöd.

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -211 844 |
| Reparationer | -11 750 | -19 374 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -57 358 | -57 560 |
| Försäkringspremier | -32 366 | -27 848 |
| Kabel- och digital-TV | -55 692 | -55 693 |
| Återbäring från Riksbyggen | 300 | 2 800 |
| Serviceavtal | -6 930 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -29 775 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -41 525 | -42 901 |
| Förbrukningsinventarier | -1 819 | -280 |
| Vatten | -102 549 | -100 545 |
| Fastighetsel | -52 633 | -63 077 |
| Uppvärmning | -224 120 | -205 029 |
| Sophantering och återvinning | -39 189 | -29 245 |
| Summa driftskostnader | -655 407 | -810 595 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode | -316 193 | -304 735 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -9 313 | -8 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 300 | -3 567 |
| Kreditupplysningar | -630 | -27 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 324 | -5 219 |
| Representation | -387 | 0 |
| Kontorsmateriel | -3 169 | -3 250 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -1 755 | -3 900 |
| Bankkostnader | -2 683 | -2 000 |
| Summa övriga externa kostnader | -341 753 | -331 573 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -2 016 | -1 120 |
| Styrelsearvoden | -9 500 | -7 500 |
| Sammanträdesarvoden | -5 850 | -11 300 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -11 700 | -13 700 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -1 200 |
| Pensionskostnader | 0 | 110 |
| Sociala kostnader | -5 869 | -7 518 |
| Summa personalkostnader | -34 935 | -42 228 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -256 800 | -256 800 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -256 800 | -256 800 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggen intresseförening | 0 | 1 000 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 1 000 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 61 394 | 29 136 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 25 | 25 |
| Övriga ränteintäkter | 13 | 6 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 61 433 | 29 167 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -220 924 | -227 123 |
| Övriga räntekostnader | -143 | -210 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -221 067 | -227 333 |



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 836 221 | 836 221 |
| Mark | 394 483 | 394 483 |
| Standardförbättringar | 10 603 450 | 10 603 450 |
| | 11 834 154 | 11 834 154 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättring | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 11 834 154 | 11 834 154 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -836 221 | -836 221 |
| Standardförbättringar | -5 058 921 | -4 802 121 |
| | -5 895 142 | -5 638 342 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | 0 | 0 |
| Standardförbättringar | -256 800 | -256 800 |
| | -256 800 | -256 800 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -6 151 942 | -5 895 142 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 5 682 213 | 5 939 013 |
| Varav | | |
| Byggnader | 0 | 0 |
| Mark | 394 483 | 394 483 |
| Standardförbättringar | 5 287 730 | 5 544 530 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 18 760 000 | 18 760 000 |
| Lokaler | 128 000 | 128 000 |
| | | |
| Totalt taxeringsvärde | 18 888 000 | 18 888 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>14 128 000</i> | <i>14 128 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>4 760 000</i> | <i>4 760 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 23 113 | 23 113 |
| | 23 113 | 23 113 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 23 113 | 23 113 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -23 113 | -23 113 |
| | -23 113 | -23 113 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -23 113 | -23 113 |
| | -23 113 | -23 113 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Andelar i Riksbyggen Intresseförening | 50 000 | 50 000 |
| | 50 000 | 50 000 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 285 | 415 |
| | 285 | 415 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 46 679 | 9 461 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 17 654 | 14 711 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 77 955 | 77 412 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 143 | 0 |
| | 148 432 | 101 585 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 1 000 | 1 000 |
| Bankmedel | 2 709 244 | 687 554 |
| Transaktionskonto | 1 103 517 | 2 621 099 |
| Summa kassa och bank | 3 813 761 | 3 309 653 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 5 637 660 | 5 798 660 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -161 000 | -161 000 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 476 660 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 0 | 5 637 660 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,85% | 2025-06-30 | 5 798 660,00 | 0,00 | 161 000,00 | 5 637 660,00 |
| Summa | | | 5 798 660,00 | 0,00 | 161 000,00 | 5 637 660,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 161 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 644 tkr 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 833 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 637 660 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 18 Leverantörsskulder

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder | 54 588 | 124 974 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 102 474 | 0 |
| Summa leverantörsskulder | 157 062 | 124 974 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 6 636 | 18 630 |
| Summa skatteskulder | 6 636 | 18 630 |



Not 20 Övriga skulder

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 48 286 | 48 366 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 7 566 |
| Summa övriga skulder | 48 286 | 55 931 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner | 2 016 | 1 120 |
| Upplupna sociala avgifter | 6 075 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 3 734 | 3 540 |
| Upplupna värmekostnader | 10 054 | 8 223 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 245 | 926 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 000 | 10 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 27 050 | 33 700 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 641 | 4 941 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 143 927 | 156 765 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 209 742 | 219 216 |

Not 22 Ställda säkerheter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 383 100 | 7 383 100 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Persson

Åke Karlsson

Jorma Malm

Joakim Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Patrik Hansén/ Access Revision AB
Auktoriserad revisor

Ann-Charlotte Nilsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557530272153





Dokument

| | |
|--|--|
| <p>RBF Uttern i Ljungby årsredovisning 230701-240630 Huvuddokument 23 sidor Startades 2024-10-25 14:39:19 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2024-10-28 07:53:15 CET (+0100)</p> | <p>Bilagor till ÅR Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p> |
|--|--|

Initierare

| |
|--|
| <p>Ulrika Nyman (UN) Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se</p> |
|--|

Signerare

| | |
|--|--|
| <p>Hans Persson (HP) hans.persson@ekdahlmiljo.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Åke Lennart Persson" Signerade 2024-10-25 15:13:54 CEST (+0200)</p> | <p>Åke Karlsson (ÅK) ake.carlsson1222@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE KARLSSON" Signerade 2024-10-25 14:47:58 CEST (+0200)</p> |
| <p>Jorma Malm (JM1) jmalm70@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JORMA REINO MALM" Signerade 2024-10-25 14:52:24 CEST (+0200)</p> | <p>Joakim Magnusson (JM2) joakim.magnusson@riksbyggen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS GREGER JOAKIM MAGNUSSON" Signerade 2024-10-25 20:28:06 CEST (+0200)</p> |



Verifikat

Transaktion 09222115557530272153

Ann-Charlotte Nilsson (AN)
ac.nil@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHARLOTTE NILSSON"
Signerade 2024-10-25 17:56:35 CEST (+0200)*

Patrik Hansén (PH)
patrik.hansen@accessrevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2024-10-28 07:53:15 CET (+0100)*

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Uttern i Ljungby
Org.nr. 729000-1523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Uttern i Ljungby 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Uttern i Ljungby för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Ann-Charlotte Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530276479

Dokument

RB 2023-2024 Uttern
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-10-25 15:05:11 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)
Färdigställt 2024-10-28 07:53:53 CET (+0100)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)
Riksbyggen
ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Charlotte Nilsson (AN)
ac.nil@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHARLOTTE NILSSON"
Signerade 2024-10-25 17:59:48 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2024-10-28 07:53:53 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Uttern i Ljungby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uttern i
Ljungby 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

