

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Takdroppet
Org nr: 716415-3236





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Takdroppet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 428 794 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-24.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 103%.

I resultatet ingår avskrivningar med 264 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 367 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Takdroppet 1 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 36 småhus. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Takdroppsgatan 82-153 i Skellefteå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

| 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|
| 7 | 29 | 36 |

Total tomtarea 22 882 m²

Total bostadsarea 3 543 m²



| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 34 135 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 34 135 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 154 tkr (varav 1 900 tkr är fönsterbyte som normalt är planerat underhåll men där de avsatta medlen togs 2022) och planerat underhåll för 97 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 643 tkr (182 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------|--------|
| Installationer | 25 000 |
| Huskropp utvändigt | 71 988 |

Föreningen har under året färdigställt fönsterbyte.

Föreningen har under året haft advokatkostnader på 50 625 kr med anledning av en tvist med entreprenören i samband med fönsterbytet.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Christina Ek | Ordförande | 2025 |
| Didrik Vetander | Ledamot | 2024 |
| Susanne Forsell Ols | Sekreterare | 2024 |
| Magnus Karlsson | Ledamot | 2025 |
| Jacob Sundström | Ledamot | 2025 |
| Roland Jonsson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Carl Bramsäter | Suppleant | 2024 |
| Robbert Esserud | Suppleant | 2024 |
| Christina Lundmark | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Britt-Marie Wikström | Förtroendevald revisor | 2024 |
| Tove Berglund | Revisorsuppleant | 2024 |

Valberedning

| | | |
|-----------------|-----------------|------|
| Petra Jakobsson | Sammanställande | 2024 |
| Vakant | | |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 16,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 655 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade (föregående år 36 st.)



Flerårsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 320 | 2 253 | 2 187 | 2 187 | 2 187 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 631 | -1 974 | 257 | -262 | 698 |
| Soliditet % | 10 | 16 | 26 | 24 | 25 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 99 | 100 | 99 | 100 | 100 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 655 | 636 | 617 | 617 | 617 |
| Energikostnad kr/kvm | 8 | 7 | 3 | 5 | 5 |
| Sparande kr/kvm | 197 | 294 | 264 | 197 | 289 |
| Skuldsättning kr/kvm | 4 449 | 3 993 | 3 993 | 4 090 | 4 341 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 4 449 | 3 993 | 3 993 | 4 090 | 4 341 |
| Räntekänslighet % | 6,8 | 6,3 | 6,5 | 6,6 | 7,0 |

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på årets planerade underhåll (inkl fönsterbyte 1 900 tkr) som uppgår till 2 067 tkr. Föreningen har ett sparandenyckeltal på 195kr/kvm och underhållsplanen rekommenderar ett sparande på 165kr/kvm de kommande 30 åren. Föreningen kan därav uppvisa att deras sparande för året ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vikt innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 992 001 | 0 | 0 | 2 455 942 | 1 875 310 | -1 973 800 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -1 973 800 | 1 973 800 |
| Reservering underhållsfond | | | | 643 000 | -643 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -96 988 | 96 988 | |
| Årets resultat | | | | | | -1 631 092 |
| Vid årets slut | 992 001 | 0 | 0 | 3 001 954 | -644 502 | -1 631 092 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -98 490 |
| Årets resultat | -1 631 092 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -643 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 96 988 |
| Summa | -2 275 594 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|--|--------------------|
| Reservering till underhållsfonden | 0 |
| Ianspråktagande av underhållsfonden | 0 |
| Att balansera i ny räkning i kr | - 2 275 594 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 320 390 | 2 252 646 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 15 921 | 10 287 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 336 311 | 2 262 933 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 967 821 | -3 512 915 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -351 266 | -267 396 |
| Personalkostnader | Not 6 | -59 982 | -15 774 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -263 810 | -264 435 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 642 879 | -4 060 519 |
| Rörelseresultat | | -1 306 568 | -1 797 587 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 2 870 | 13 776 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 2 303 | 10 685 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -329 696 | -200 674 |
| Summa finansiella poster | | -324 524 | -176 213 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 631 092 | -1 973 800 |
| Årets resultat | | -1 631 092 | -1 973 800 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 16 884 469 | 17 143 780 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 40 484 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 924 952 | 17 143 780 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 143 500 | 143 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 143 500 | 143 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 068 452 | 17 287 280 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 3 |
| Övriga fordringar | | 1 377 | 31 131 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 91 686 | 120 662 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 93 063 | 151 796 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 801 226 | 3 151 529 |
| Summa kassa och bank | | 801 226 | 3 151 529 |
| Summa omsättningstillgångar | | 894 289 | 3 303 324 |
| Summa tillgångar | | 17 962 741 | 20 590 604 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 992 001 | 992 001 | |
| Fond för yttre underhåll | 3 001 955 | 2 455 942 | |
| Summa bundet eget kapital | 3 993 956 | 3 447 943 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -644 502 | 1 875 310 | |
| Årets resultat | -1 631 092 | -1 973 800 | |
| Summa fritt eget kapital | -2 275 594 | -98 490 | |
| Summa eget kapital | 1 718 362 | 3 349 453 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 15 377 111 | 13 779 135 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 377 111 | 13 779 135 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 387 024 | 367 024 |
| Leverantörsskulder | | 100 069 | 53 946 |
| Skatteskulder | | 60 244 | 140 874 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 319 931 | 2 900 172 |
| Summa kortfristiga skulder | | 867 268 | 3 462 016 |
| Summa eget kapital och skulder | 17 962 741 | 20 590 604 | |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 631 092 | -1 973 800 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 263 810 | 264 435 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 367 282 | -1 709 365 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 58 733 | -7 388 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -2 614 748 | 2 292 875 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -3 923 297 | 576 122 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i inventarier | -44 982 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -44 982 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 1 617 976 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 617 976 | 0 |
| Årets kassaflöde | -2 350 303 | 576 122 |
| Likvidamedel vid årets början | 3 151 529 | 2 575 407 |
| Likvidamedel vid årets slut | 801 226 | 3 151 529 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 100 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 20 |
| Markanläggningar | Linjär | 15 |
| Inventarier | Linjär | 5 |
| Installationer | Linjär | 5-15 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 2 320 390 | 2 252 646 |
| Summa nettoomsättning | 2 320 390 | 2 252 646 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|---------------|---------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Övriga ersättningar | 11 287 | 8 675 |
| Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 1 200 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 434 | 1 612 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 15 921 | 10 287 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Underhåll | -96 988 | -1 514 252 |
| Reparationer | -2 154 362 | -1 409 174 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -256 012 | -256 012 |
| Försäkringspremier | -49 962 | -44 543 |
| Kabel- och digital-TV | -44 868 | -44 820 |
| Återbäring från Riksbyggen | 8 700 | 2 300 |
| Obligatoriska besiktningar | -5 665 | -5 500 |
| Snö- och halkbekämpning | -193 019 | -90 053 |
| Förbrukningsinventarier | -6 569 | -8 363 |
| Fordons- och maskinkostnader | -1 021 | -243 |
| Vatten | -18 360 | -13 500 |
| Fastighetsel | -10 950 | -11 484 |
| Sophantering och återvinning | -138 746 | -117 269 |
| Summa driftskostnader | -2 967 821 | -3 512 915 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -167 185 | -158 960 |
| IT-kostnader | -81 390 | -74 121 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 345 | -14 400 |
| Övriga förvaltningskostnader | -8 890 | -7 609 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -12 075 | -8 694 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -3 024 | -1 512 |
| Konsultarvoden | -7 219 | 0 |
| Bankkostnader | -2 514 | -2 100 |
| Advokat och rättegångskostnader | -50 625 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -351 266 | -267 396 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | -23 850 | -5 600 |
| Sammanträdesarvoden | -19 500 | -6 600 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 250 | -250 |
| Sociala kostnader | -14 382 | -3 324 |
| Summa personalkostnader | -59 982 | -15 774 |

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

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -233 436 | -233 436 |
| Avskrivning Markanläggningar | -8 375 | -13 499 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -17 500 | -17 500 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -4 498 | 0 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -263 810 | -264 435 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 2 870 | 13 776 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 2 870 | 13 776 |



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 2 303 | 10 652 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 33 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 303 | 10 685 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -329 310 | -200 674 |
| Övriga räntekostnader | -386 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -329 696 | -200 674 |



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 22 137 537 | 22 137 537 |
| Mark | 1 944 000 | 1 944 000 |
| Tillkommande utgifter | 350 000 | 350 000 |
| Markanläggning | 151 210 | 151 210 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 24 582 747 | 24 582 747 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -7 191 162 | -6 957 725 |
| Tillkommande utgifter | -105 000 | -87 500 |
| Markanläggningar | -142 805 | -129 306 |
| | -7 438 967 | -7 174 531 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -233 436 | -233 343 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -17 500 | -17 500 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -8 375 | -13 499 |
| | -259 311 | -264 342 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -7 698 278 | -7 438 873 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 16 884 469 | 17 143 780 |
| Varav | | |
| Byggnader | 14 712 939 | 14 946 375 |
| Mark | 1 944 000 | 1 944 000 |
| Tillkommande utgifter | 227 500 | 245 000 |
| Markanläggningar | 30 | 8 405 |
| Taxeringsvärden | | |
| Småhus | 34 135 000 | 34 135 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 34 135 000 | 34 135 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>27 371 000</i> | <i>27 371 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>6 764 000</i> | <i>6 764 000</i> |



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 59 048 | 59 048 |
| Installationer | 768 263 | 768 263 |
| | 827 311 | 827 311 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 44 982 | |
| | 44 982 | 0 |
| Utrangeringar | | |
| Inventarier och verktyg | -11 193 | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | -17 193 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 855 100 | 827 311 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -59 048 | -59 048 |
| Installationer | -768 263 | -768 263 |
| | -827 311 | -827 311 |
| Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar | | |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning | 17 193 | |
| | 17 193 | 0 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -4 498 | |
| | -4 498 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -46 353 | -59 048 |
| Installationer | -768 263 | -768 263 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -814 616 | -827 311 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 40 484 | 0 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 40 484 | 0 |
| Installationer | 0 | 0 |

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag | 143 500 | 143 500 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 143 500 | 143 500 |



Not 14 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 795 | 1 502 873 |
| Transaktionskonto | 800 430 | 1 648 656 |
| Summa kassa och bank | 801 226 | 3 151 529 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 15 764 135 | 14 146 159 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -387 024 | -367 024 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 15 377 111 | 13 779 135 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,22% | 2024-01-30 | 0,00 | 2 000 000,00 | 15 000,00 | 1 985 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,95% | 2024-04-07 | 3 761 175,00 | 0,00 | 91 180,00 | 3 669 995,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,95% | 2024-09-30 | 1 792 480,00 | 0,00 | 57 312,00 | 1 735 168,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,26% | 2024-12-30 | 3 783 000,00 | 0,00 | 97 000,00 | 3 686 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,16% | 2025-12-01 | 974 792,00 | 0,00 | 28 000,00 | 946 792,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,04% | 2025-12-30 | 3 834 712,00 | 0,00 | 93 532,00 | 3 741 180,00 |
| Summa | | | 14 146 159,00 | 2 000 000,00 | 382 024,00 | 15 764 135,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 387 024 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 387 000 kr årligen.

Då det kan anses ge en mer rättvisande bild över lånesituationen väljer föreningen att redovisa lånen som förfaller 2024 som långfristiga, då föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. I och med denna fördelning frångår föreningen rekommendationen enligt rev U-18.

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 23 891 000 | 23 891 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Eventalförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 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

Christina Ek

Susanne Forsell Ols

Jacob Sundström

Carl Bramsäter

Roland Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Britt-Marie Wikström
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Takdroppet, org. nr 716415-3236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Takdroppet för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 besluten 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 revisionsd 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 Brf Takdroppet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Örnsköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Britt-Marie Wikström
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557517884577

Document

Årsredovisning 212120 rättad(32)-sammanfogad (1)

Main document

23 pages

Initiated on 2024-05-20 13:29:58 CEST (+0200) by

Christina Lundmark (CL)

Finalised on 2024-05-21 12:10:24 CEST (+0200)

Initiator

Christina Lundmark (CL)

Riksbyggen

christina.lundmark@riksbyggen.se

Signatories

| | |
|--|--|
| <p>Christina Ek (CE) Brf Takdroppet christina.ek89@gmail.com Signed 2024-05-21 10:56:18 CEST (+0200)</p> | <p>Susanne Forsell Ols (SFO) Brf Takdroppet susanne.forssell62@gmail.com Signed 2024-05-20 15:59:48 CEST (+0200)</p> |
| <p>Jacob Sundström (JS) Brf Takdroppet Jacob.sundstroem@gmail.com Signed 2024-05-20 18:05:14 CEST (+0200)</p> | <p>Carl Bramsäter (CB) Brf Takdroppet carl.bramsater@gmail.com Signed 2024-05-21 10:59:32 CEST (+0200)</p> |
| <p>Roland Jonsson (RJ) Riksbyggen roland.jonsson2@riksbyggen.se Signed 2024-05-20 20:40:49 CEST (+0200)</p> | <p>Britt-Marie Wikström (BW) Brf Takdroppet brimajack@gmail.com Signed 2024-05-21 11:03:26 CEST (+0200)</p> |
| <p>Frida Kolbäck (FK) KPMG AB frida.kolback@kpmg.se Signed 2024-05-21 12:10:24 CEST (+0200)</p> | |



Verification

Transaction 09222115557517884577

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Takdroppet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Takdroppet 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

