

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hjortsberg i Ljungby
Org nr: 729000-2281

2023-07-01 – 2024-06-30




Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista 



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hjortsberg 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 1967-01-10. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat uppgår till en förlust om 9 573 tkr. Resultatet är 10 515 tkr sämre än föregående år på grund av ökade kostnader för underhåll med 9 751 tkr samt ökade räntekostnader med 654 tkr.

Föreningen har under året genomfört ett fönsterbyte för totalt 20 455 tkr. 50% har kostnadsförts som underhåll. 50% anses vara en standardförbättring och har aktiverats som anläggningstillgång med årlig avskrivning i 50 år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 153% till 56%.

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 153% till 175%.

I resultatet ingår avskrivningar med 786 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 787 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Antilopen 1, Antilopen 2 och Gasellen 1 i Ljungby Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-71. Fastigheternas adress är Ågårdsvägen 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 och 69 samt Axel Roothsgatan 1, 3, 5, 7, 9 och 11 i Ljungby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. *ms*

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	45
3 rum och kök	90
4 rum och kök	9
Summa	144

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	20
Antal p-platser	74

Total tomtarea	42 593 m ²
Total bostadsarea	10 881 m ²

Årets taxeringsvärde	95 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 000 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel/Fastighetsförvaltning	Nordic Green Group AB
El (rörlig)	Bixia AB
El (nät)	Ljungby Energi
Fjärrvärme	Ljungby Energi
Vatten/Avfall	Ljungby Kommun
Avfall/Återvinning	JBM Skrot & Metall AB
Bredband/Kabel-TV	Net@Once/Telenor 

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 476 tkr och planerat underhåll för 10 284 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 58 751 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 958 tkr (180 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 678 tkr (154 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 8 901 tkr. Avsättning har skett enligt godkänd budget med 1 678 tkr, och disposition ur underhållsfonden har skett med 10 284 tkr. Vid bokföringsårets utgång uppgick den totala underhållsfonden till 294 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2013/2014	Div trädgårdsarbete
Gemensamma utrymmen	2013/2014	Tvättstugeutrustning
Huskropp	2014/2015	Div målning
Gemensamma utrymmen	2014/2015	Tvättstugeutrustning
Carportar	2018/2019	Målning
Gemensamma utrymmen	2018/2019	Amaturer trapphus
Underhåll	2018/2019	Säkerhetsdörrar
Markytor	2018/2019	Asfaltering
Gemensamma utrymmen	2018/2019	Installation luftavfuktare
Gemensamma utrymmen	2019/2020	Belysning källare
Gemensamma utrymmen	2019/2020	Renovering tvättstuga
Installationer	2019/2020	Bokningssystem
Huskropp utvändigt	2019/2020	Byte plåttak
Gemensamma utrymmen	2020/2021	Lokaler
Gemensamma utrymmen	2020/2021	Målning carportar
Installationer	2020/2021	Spolning stammar
Markytor	2020/2021	Stentvätt och plantering
Gemensamma utrymmen	2022/2023	Uppdatering skyddsrum
Gemensamma utrymmen	2022/2023	Byte tvättmaskin
Gemensamma utrymmen	2022/2023	Målning tvättstuga
Huskropp	2022/2023	Målning balkonger och genomgång markiser
Huskropp	2022/2023	Vredsatsar och slutbleck till dörrar
Huskropp	2022/2023	Byte plåttak

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – ny tvättmaskin	56 861
Huskropp – fönsterbyte (50% av totala utgiften)	10 227 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markytor	2024	Lekplats
Huskropp	2024	Byte värmesystem/kulvert
Markytor	2025	Omläggning asfalt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Calin Deaconescu	Ordförande	2025
Merima Rujovic	Sekreterare	2024
Lars Forslund	Vice ordförande	Avgått augusti 2024
Tommy Andersén	Ledamot	Avgått april 2024
Göran Fransson	Ledamot	2024
Ajla Sinanovic	Ledamot	2025
Ulrika Nyman	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelica Iancu	Suppleant	2024
Marina Ristic	Suppleant	2024
Markus Nilsson	Suppleant	2024
Jeannette Engvall	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2024
Nejra Husanovic	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julia Zivanovic	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Samija Pajo	2024
Zinka Rujovic	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett fönsterbyte för totalt 20 455 tkr, varav 50% har bokförts som underhållskostnad och resterande 50% aktiverats som anläggningstillgång (standardförbättring).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 623 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 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 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*	7 610	6 828	6 606	6 457	6 369
Rörelsens intäkter	8 737	8 017	7 635	7 499	7 338
Resultat efter finansiella poster*	-9 573	942	1 197	-399	-134
Årets resultat	-9 573	942	1 197	-399	-134
Resultat exkl avskrivningar	-8 787	1 642	1 898	302	803
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-10 465	171	398	-1 198	-697
Balansomslutning	32 493	35 012	32 379	31 493	32 446
Årets kassaflöde	-2 936	-6 016	1 583	-193	530
Soliditet %*	2	29	28	25	26
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	56	153	107	-	-
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	175	153	483	448	418
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	772	737	702	689	674
Driftkostnader kr/kvm	1 474	522	455	584	527
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	529	473	455	410	388
Energikostnad kr/kvm*	192	210	206	184	167
Underhållsfond kr/kvm	27	818	732	594	630
Reservering till underhållsfond kr/kvm	154	135	138	138	138
Sparande kr/kvm*	138	200	174	202	213
Ränta kr/kvm	82	32	25	28	29
Skuldsättning kr/kvm*	2 749	1 881	1 917	1 949	1 971
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 749	1 881	1 917	1 949	1 971
Räntekänslighet %*	3,6	2,7	2,8	3,0	3,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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


Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilket för denna förening är stambyte, balkonginglasning och kabel-tv-avgift) 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, vilket för denna förening är stambyte, balkonginglasning och kabel-tv-avgift) 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.

Uppllysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till en förlust om 9 573 tkr, vilket beror på ökade kostnader för underhåll i samband med fönsterbyte under räkenskapsåret. Årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering. n

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	975 909	8 900 841	-706 092	941 610
Disposition enl. årsstämmobeslut			941 610	-941 610
Reservering underhållsfond		1 678 000	-1 678 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 284 361	10 284 361	
Årets resultat				-9 573 304
Vid årets slut	975 909	294 480	8 841 879	-9 573 304

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	235 518
Årets resultat	-9 573 304
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 678 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 284 361
Summa	-731 424

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 731 424

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 610 056	6 827 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 127 032	1 189 229
Summa rörelseintäkter		8 737 088	8 017 206
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-16 036 211	-5 677 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 743	-313 196
Personalkostnader	Not 6	-175 688	-204 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-786 061	-700 832
Summa rörelsekostnader		-17 371 703	-6 895 546
Rörelseresultat		-8 634 615	1 121 660
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	64 519	166 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 003 208	-349 498
Summa finansiella poster		-938 689	-180 049
Resultat efter finansiella poster		-9 573 304	941 610
Årets resultat		-9 573 304	941 610

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 707 021	18 265 582
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	9 184 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 707 021	27 449 582
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		27 857 021	27 599 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	8 999	160
Övriga fordringar	Not 16	165 377	161 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	439 192	292 313
Summa kortfristiga fordringar		613 568	454 361
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 021 975	6 958 392
Summa kassa och bank		4 021 975	6 958 392
Summa omsättningstillgångar		4 635 543	7 412 753
Summa tillgångar		32 492 564	35 012 334

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	975 909	975 909	
Fond för yttre underhåll	294 480	8 900 841	
Summa bundet eget kapital	1 270 389	9 876 750	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 841 880	-706 092	
Årets resultat	-9 573 304	941 610	
Summa fritt eget kapital	-731 424	235 518	
Summa eget kapital	538 965	10 112 268	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 712 000	20 062 000
Summa långfristiga skulder		23 712 000	20 062 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 200 000	400 000
Leverantörsskulder		383 273	2 503 275
Skatteskulder	Not 20	27 906	21 334
Övriga skulder	Not 21	713 505	1 063 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	916 915	849 596
Summa kortfristiga skulder		8 241 599	4 838 066
Summa eget kapital och skulder		32 492 564	35 012 334

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-8 634 615	1 121 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	786 061	700 832
	-7 848 554	1 822 491
Erhållen ränta	114 554	88 371
Erlagd ränta	-1 003 809	-340 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 737 809	1 570 457
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-209 242	-84 182
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 395 866	2 082 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 342 917	3 568 447
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-10 227 500	0
Investeringar i pågående byggnation	9 184 000	-9 184 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 043 500	-9 184 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-550 000	-400 000
Upptagna lån	10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 450 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 936 417	-6 015 553
Likvida medel vid årets början	6 958 392	12 973 944
Likvida medel vid årets slut	4 021 975	6 958 392
Kassa och Bank BR	4 021 975	6 958 392

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	52
Carportar	Linjär	20
Stamreovering	Linjär	40
Balkonginglasning	Linjär	33
Säkerhetsdörrar och fönster	Linjär	50

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	6 782 480	6 166 028
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder*	0	-154 358
Stambyte	595 056	595 056
Hyror, bostäder	15 640	19 250
Hyror, garage	188 880	181 220
Hyror, p-platser	19 200	19 200
Hyror, övriga	450	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	-1 920
Rabatter	0	-6 000
Elavgifter	9 150	9 500
Summa nettoomsättning	7 610 056	6 827 976

*Avsättning har skett fram till 31 mars 2023.

I föreningens årsavgift ingår stambyte, kabel-tv-avgifter och balkonginglasning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	301 020	300 328
Balkonginglasning	717 120	717 120
Övriga ersättningar	34 759	13 254
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Erhållna statliga bidrag	0	142 523
Övriga rörelseintäkter	2 932	16 011
Försäkringsersättningar	71 204	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 127 032	1 189 229

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-10 284 361	-533 513
Reparationer	-476 240	-319 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-234 720	-227 525
Försäkringspremier	-106 057	-96 661
Kabel- och digital-TV	-571 945	-553 133
Återbäring från Riksbyggen	500	3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 320	-7 547
Serviceavtal	-24 234	-19 879
Obligatoriska besiktningar	0	-11 875
Snö- och halkbekämpning	-128 875	0
Statuskontroll	-157 500	0
Förbrukningsinventarier	-10 798	-36 209
Vatten	-418 291	-498 371
Fastighetsel	-360 017	-580 535
Uppvärmning	-1 306 988	-1 204 579
Sophantering och återvinning	-412 289	-425 502
Förvaltningsarvode drift	-1 532 077	-1 165 908
Summa driftskostnader	-16 036 211	-5 677 386

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-273 331	-236 646
IT-kostnader	-2 437	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 750	-17 230
Övriga förvaltningskostnader	-27 200	-7 290
Kreditupplysningar	-5 008	-1 190
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 472	-11 025
Kontorsmateriel	-16 395	-18 499
Telefon och porto	-680	-210
Medlems- och föreningsavgifter	-6 480	-11 160
Konsultarvoden	0	-7 650
Bankkostnader	-4 487	-2 295
Övriga externa kostnader	-503	0
Summa övriga externa kostnader	-373 743	-313 196

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-28 728	-7 644
Styrelsearvoden*	0	-13 917
Sammanträdesarvoden*	0	-37 500
Övriga ersättningar	0	-1 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-114 960	-97 599
Övriga kostnadsersättningar	-1 291	0
Pensionskostnader	0	-326
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-30 709	-45 047
Summa personalkostnader	-175 688	-204 133

*Ingår i arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-786 061	-700 832
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-786 061	-700 832

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	3 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	60 582	16 333
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	149 542
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	448	395
Övriga ränteintäkter	3 489	179
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64 519	166 449

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-869 593	-349 498
Övriga finansiella kostnader	-133 615	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 003 208	-349 498

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 660 869	8 660 869
Mark	2 580 633	2 580 633
Tillkommande utgifter	30 079 648	30 079 648
	41 321 150	41 321 150
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	10 227 500	0
	10 227 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 548 650	41 321 150

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 660 869	-8 660 869
Tillkommande utgifter	-14 394 699	-13 693 867
	-23 055 568	-22 354 736
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-786 061	-700 832
	-786 061	-700 832
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 841 629	-23 055 568

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader (slutavskriven)	0	0
Mark	2 580 633	2 580 633
Tillkommande utgifter	25 126 388	15 684 949

Taxeringsvärden

Bostäder	95 000 000	95 000 000
Totalt taxeringsvärde	95 000 000	95 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 000 000</i>	<i>23 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	34 754	34 754
	34 754	34 754
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 754	34 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 754	-34 754
	-34 754	-34 754
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	9 184 000	0
Årets utgifter för fönsterbyte	11 271 000	9 184 000
Omföring anläggningstillgång fönsterbyte	-10 227 500	0
Omföring underhåll fönsterbyte	-10 227 500	0
Vid årets slut	0	9 184 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	150 000	150 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	150 000	150 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 999	160
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 999	160

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	165 377	161 888
Summa övriga fordringar	165 377	161 888

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	47 617	97 652
Förutbetalda försäkringspremier	55 612	50 445
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 791	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	144 955	140 976
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 217	3 240
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	439 192	292 313

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	3 350 987	5 542 380
Transaktionskonto	670 989	1 416 012
Summa kassa och bank	4 021 975	6 958 392

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	29 912 000	20 462 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 600 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 712 000	20 062 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-10-30	5 800 000,00	0,00	100 000,00	5 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-10-30	4 987 000,00	0,00	200 000,00	4 787 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2026-09-01	0,00	10 000 000,00	150 000,00	9 850 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-01-30	9 675 000,00	0,00	100 000,00	9 575 000,00
Summa			20 462 000,00	10 000 000,00	550 000,00	29 912 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 912 000 kr förfaller 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 5 700 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	27 906	21 334
Summa skatteskulder	27 906	21 334

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder*	713 505	1 015 168
Skuld sociala avgifter och skatter	0	48 693
Summa övriga skulder	713 505	1 063 861

*Fonderna är avslutade per den 1 april 2023. Innestående medel kvarstår till medlemmarnas förfogande.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	41 281	41 882
Upplupna elkostnader	26 097	34 399
Upplupna värmekostnader	52 661	44 318
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 731	5 913
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	668 645	706 084
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	916 915	849 596

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	30 062 000	23 700 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

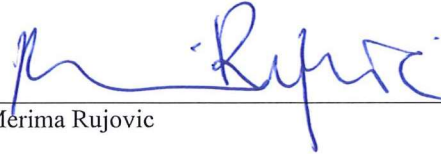
Styrelsens underskrifter

LJUNGBY den 1 november 2024

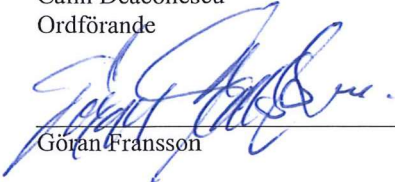
Ort och datum



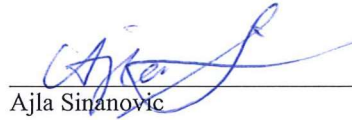
Calin Deaconescu
Ordförande



Merima Rujovic



Göran Fransson



Ajla Sinanovic



Ulrika Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 november 2024



Ernst & Young AB, Växjö
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor



Neira Husanovic
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Hjortsberg i Ljungby, org.nr 729000-2281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Hjortsberg i Ljungby för räkenskapsår 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Hjortsberg i Ljungby för år 2023-07-01 - 2024-06-30 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Neira Husanovic
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530912643

Dokument

RB digital

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-11-04 10:38:17 CET (+0100) av Ulrika

Nyman (UN)

Färdigställt 2024-11-04 13:48:30 CET (+0100)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)

Riksbyggen

ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Nejra Husanovic (NH)

nejraheco@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NEJRA HUSANOVIC"

Signerade 2024-11-04 12:05:27 CET (+0100)

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2024-11-04 13:48:30 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortsberg i Ljungby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hjortsberg 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

