

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Röksvampen
Org nr: 739400-2088

2023-09-01 – 2024-08-31



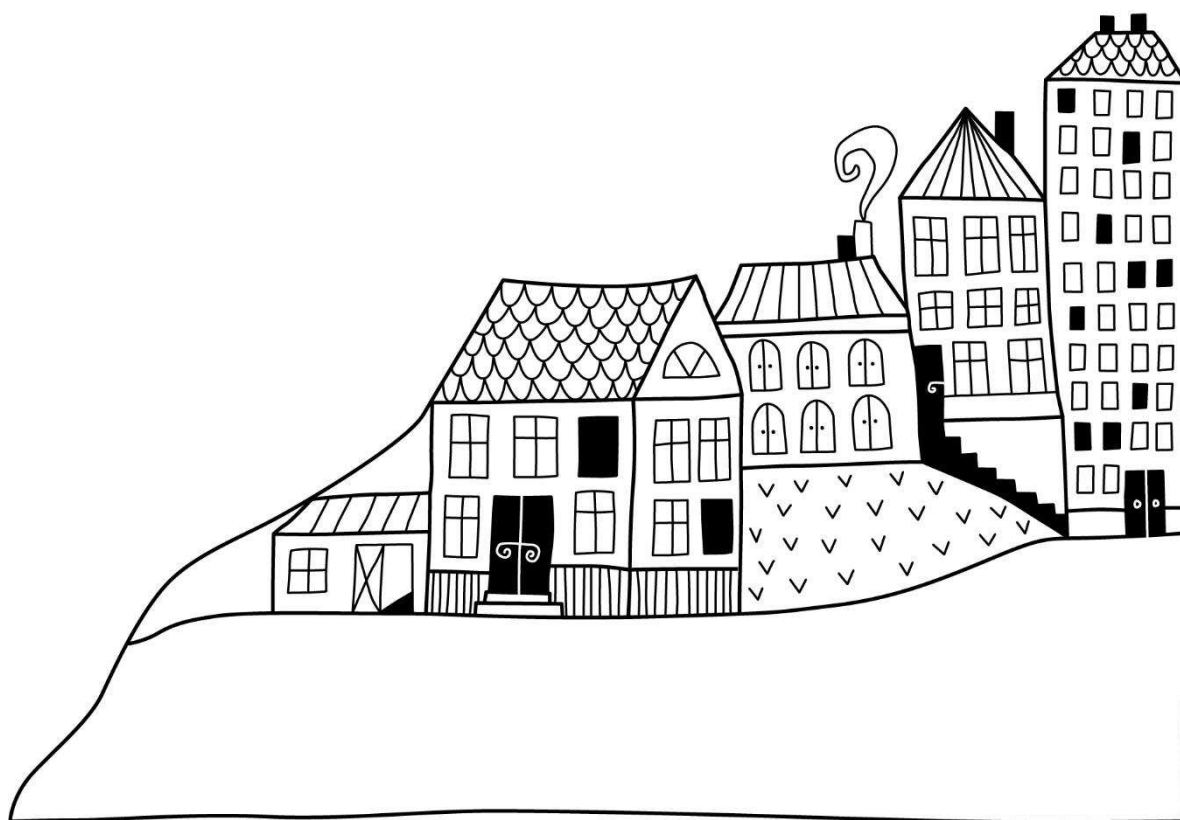
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Röksvampen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 455 614 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-18.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader, högre avskrivningskostnader och högre räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader vilka orsakats av läckor i kulverten som leder fjärrvärmevatten. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupplåning med 8 mkr som finansierat nya tak på alla hus.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 324% till 22%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 324% till 199%.

Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 614 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -432 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röksvampen 1 i Ängelholms kommun med därpå uppförda bostäder med 39 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1981. Fastighetens adress är Irisgatan 2 A - 22 B i Ängelholm. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	10
5 rum och kök	29

Total tomtarea	11 990 m ²
Total bostadsarea	4 524 m ²
Årets taxeringsvärde	58 208 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 397 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Öresundskraft AB	Fjärrvärme
Luleå Energi AB	El
Bjäre Kraft AB	Fiber / TV

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 1 698 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 529 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 117 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonger	2010	Dåligt virke har bytts ut samt målningsarbeten.
Fasader	2011	Byte av fasadplankor samt målning.
Fasader/gavlar	2012-2013	Stor fasadrenovering, främst gavlarna.
Ventilation	2013	Tilluftsintaget flyttat till yttervägg.
Värme	2013	Byte av radiatorventiler.
Kulvertbyte	2014-2015	Byte av kulvertrör för värme- och varmvatten.
Fönster	2014-2015	Målning av fönsterbleck.
Översyn av fläktsystem	2015	
Dörrar	2015	Toppförsegling samtliga altandörrar.
Glaslister	2017	Byte av glaslister samt dörrpaneler.
Målning	2017	Målning fönster och dörrar.
Takbyte, balkonger	2018	
Investering fiber	2018	Fiberinstallation i samtliga lägenheter.
Gemensamma utrymmen	2019	Utbyggnad soprum.
Tak	2019	Tak över kök på de mindre lägenheterna.
Utvändigt	2020	Åtgärder tak ovanför entréer, målning balkonger.
Målning och panelbyte	2021	Målning och panelbyte fasader.
Installationer	2022-2023	Rengöring värmesystem samt purotap behandling, byte undercentral, DUC samt injusterings.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte 2 st fläktar)	11 000 kr
Övrigt	47 318 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Magnusson	Ordförande	2024
Håkan Johansson	Sekreterare	2024
Fredric Lindberg	Vice ordförande	2024
Monica Andersson	Ledamot	2025
Magnus Tedenborn	Ledamot	2025
Marie Karlefeldt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Diana Danielsson	Suppleant	2025
Marianne Sellgren	Suppleant	2025
Markus Widell	Suppleant	2024
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Marcus Ljungdahl	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Annette Pettersson	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Kristina Magnusson	2024	
Pernilla Månsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 25,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 902 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Sedan tidigare har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

- Injustering av värmesystem.
- Bättre inomhusmiljö sedan ny tilluftskanal omplacerats.
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

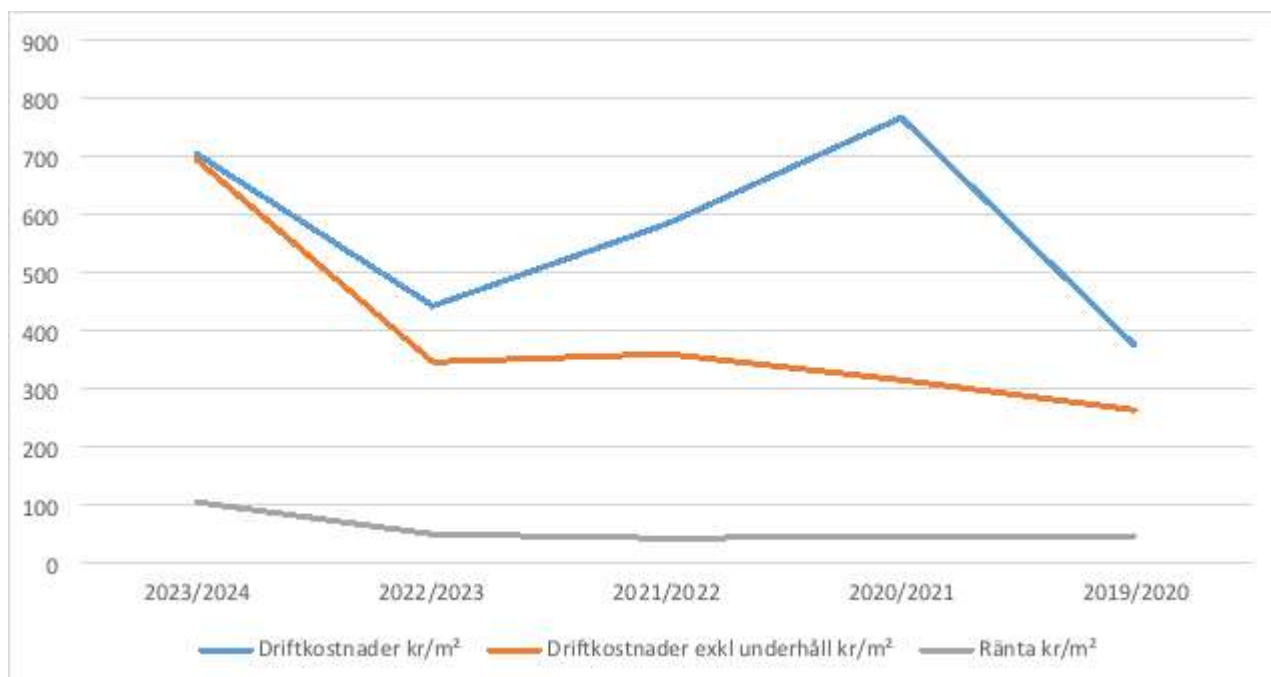
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 082	3 266	3 171	3 109	3 048
Resultat efter finansiella poster*	-1 046	700	12	-1 012	665
Resultat exkl avskrivningar	-432	979	291	-733	944
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-961	-203	-809	-1 713	80
Balansomslutning	25 489	18 954	18 494	18 546	19 807
Årets kassaflöde	-823	565	212	-989	529
Soliditet %*	14	24	20	20	24
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	22	324	60	67	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	199	324	256	301	457
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	96	95	98	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	902	722	701	687	674
Driftkostnader kr/kvm	704	439	581	765	370
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	691	344	357	314	260
Energikostnad kr/kvm*	119	110	126	121	109
Underhållsfond kr/kvm	353	249	82	64	298
Reservering till underhållsfond kr/kvm	117	261	243	217	191
Sparande kr/kvm*	91	311	289	288	319
Ränta kr/kvm	104	49	41	43	45
Skuldsättning kr/kvm*	4 742	3 048	3 109	3 169	3 230
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 742	3 048	3 109	3 169	3 230
Räntekänslighet %*	5,3	4,2	4,4	4,6	4,8

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen gör en förlust detta år främst beroende på ökade avskrivningskostnader p.g.a. övergång till K3. Dessutom har en större utrangering av gammalt tak skett (se not 8) i samband med investering av nytt. Föreningen kommer göra höjningar framöver för att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	553 964	1 125 424	2 109 852	700 201
Disposition enl. årsstämmobeslut			700 201	−700 201
Reservering underhållsfond		529 000	−529 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−58 318	58 318	
Årets resultat				−1 045 842
Vid årets slut	553 964	1 596 106	2 339 371	−1 045 842

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	2 810 053
Årets resultat	−1 045 842
Årets fondreservering enligt stadgarna	−529 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 318
Summa	1 293 528

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 293 528
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 082 352	3 265 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 626	149 903
Summa rörelseintäkter		4 376 978	3 415 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 185 472	-1 986 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 564	-178 643
Personalkostnader	Not 6	-70 653	-70 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-613 811	-279 169
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-784 620	0
Summa rörelsekostnader		-4 887 121	-2 514 861
Rörelseresultat		-510 143	900 951
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	1 170
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	50 819	34 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-586 518	-236 340
Summa finansiella poster		-535 699	-200 750
Resultat efter finansiella poster		-1 045 842	700 201
Årets resultat		-1 045 842	700 201



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	23 383 522	15 808 954
Summa materiella anläggningstillgångar		23 383 522	15 808 954
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		23 442 022	15 867 454
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	20 003	21 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	97 214	312 051
Summa kortfristiga fordringar		117 217	334 026
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 929 414	2 752 041
Summa kassa och bank		1 929 414	2 752 041
Summa omsättningstillgångar		2 046 631	3 086 067
Summa tillgångar		25 488 654	18 953 521



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	553 964	553 964
Fond för yttre underhåll	1 596 107	1 125 424
Summa bundet eget kapital	2 150 071	1 679 388
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 339 370	2 109 852
Årets resultat	-1 045 842	700 201
Summa fritt eget kapital	1 293 528	2 810 053
Summa eget kapital	3 443 599	4 489 441
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 653 043
Summa långfristiga skulder	12 653 043	13 513 043
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 800 000
Leverantörsskulder	Not 18	29 847
Skatteskulder	Not 19	80 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	481 640
Summa kortfristiga skulder	9 392 012	951 037
Summa eget kapital och skulder	25 488 654	18 953 521



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-510 143	900 951
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	613 811	279 169
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	784 620	
	888 288	1 180 119
Erhållen ränta	50 819	35 590
Erlagd ränta	-586 518	-236 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352 589	979 370
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	216 809	-173 771
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-84 025	34 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485 374	840 010
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-8 973 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 973 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-335 000	-275 000
Upptagna lån	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 665 000	-275 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-822 626	565 010
Likvida medel vid årets början	2 752 041	2 187 031
Likvida medel vid årets slut	1 929 414	2 752 041
Kassa och Bank BR	1 929 414	2 752 041

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	17
Byggnad dörrar	Linjär	12
Byggnad elinstallationer	Linjär	11
Byggnad entrépartier	Linjär	10
Byggnad fasad	Linjär	71
Byggnad fönster	Linjär	11
Byggnad inre ytskikt	Linjär	7
Byggnadsinventarier	Linjär	8
Byggnad stomme	Linjär	80
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	22
Byggnad ventilation	Linjär	5
Byggnad värmesystem	Linjär	19
Standardförbättringar fasadrenovering/balkonger	Linjär	50
Fiberinstallation	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 082 352	3 265 908
Summa nettoomsättning	4 082 352	3 265 908

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	11 223	7 908
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	1 260	0
Försäkringsersättningar	282 143	142 000
Summa övriga rörelseintäkter	294 626	149 903



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-58 318	-429 247
Reparationer	-1 697 730	-298 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-371 475	-287 978
Försäkringspremier	-78 041	-66 400
Fiber / TV	-51 480	-51 480
Återbäring från Riksbyggen	500	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 409	-588
Snö- och halkbekämpning	-61 236	-38 748
Statuskontroll	-20 967	-20 334
Förbrukningsinventarier	-1 324	0
Fordons- och maskinkostnader (hyra släp)	-199	0
Vatten	-46 571	-46 115
Fastighetsel (elstöd fg år)	-39 032	-15 653
Uppvärmning	-454 796	-434 739
Sophantering och återvinning	-68 918	-78 487
Förvaltningsarvode drift	-231 475	-223 948
Summa driftskostnader	-3 185 472	-1 986 396

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-158 699	-142 835
IT-kostnader	-4 489	-4 641
Arvode, yrkesrevisor	-14 375	-8 375
Övriga förvaltningskostnader (förtäring årsstämma, adm låneupphandl)	-28 792	-2 565
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 223	-7 908
Representation	-375	0
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar)	-3 459	-3 250
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-2 535	-2 535
Bankkostnader	-3 079	-2 167
Övriga externa kostnader (kommunal årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-4 640	-4 368
Summa övriga externa kostnader	-232 564	-178 643

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-55 725	-55 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 500
Sociala kostnader	-11 428	-11 428
Summa personalkostnader	-70 653	-70 653

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-483 749	-149 106
Avskrivning Anslutningsavgifter	-56 063	-56 063
Avskrivningar tillkommande utgifter	-74 000	-74 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-613 811	-279 169

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-784 620	0
Summa övriga rörelsekostnader	-784 620	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 170
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 170

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 245
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 818	30 598
Övriga ränteintäkter	1 001	577
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 819	34 420

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-471 743	-222 480
Övriga finansiella kostnader	-114 775	-13 860
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-586 518	-236 340

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 910 620	14 910 620
Mark	2 049 735	2 049 735
Standardförbättringar	3 988 256	3 988 256
Anslutningsavgifter (fiber)	560 625	560 625
	21 509 236	21 509 236
Årets anskaffningar		
Byggnader, takbyte	8 973 000	0
	8 973 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader (tak)	-1 234 092	0
	-335 150	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 248 144	21 509 236
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 331 728	-4 182 622
Standardförbättringar	-1 102 256	-1 028 256
Anslutningsavgifter	-266 298	-210 236
	-5 700 282	-5 421 114
Återförda avskrivningar på utrangeringar	449 471	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-483 749	-149 106
Årets avskrivning standardförbättringar	-74 000	-74 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-56 062	-56 062
	-613 811	-279 168
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 864 622	-5 700 282
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 383 522	15 808 954
Varav		
Byggnader	18 283 521	10 578 891
Mark	2 049 735	2 049 735
Standardförbättringar	2 812 000	2 886 000
Anslutningsavgifter	238 266	294 328
Taxeringsvärden		
Småhus	58 208 000	38 397 000
Totalt taxeringsvärde	58 208 000	38 397 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 608 000</i>	<i>30 597 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 600 000</i>	<i>7 800 000</i>

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	58 500	58 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	58 500	58 500
<i>117 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	0	2 973
Skattekonto	20 003	19 002
Summa övriga fordringar	20 003	21 975

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	31 219	24 923
Förutbetalda försäkringspremier	27 544	22 953
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 582	116 310
Förutbetald TV-avgift via fiber	4 290	4 290
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 579	143 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 214	312 051

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 582 817	1 639 779
Transaktionskonto	346 597	1 112 262
Summa kassa och bank	1 929 414	2 752 041

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	21 453 043	13 788 043
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−435 000	−275 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 365 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 653 043	13 513 043

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2024-09-25	3 450 000,00	0,00	0,00	3 450 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-06-30	4 915 000,00	0,00	0,00	4 915 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2026-06-30	2 400 000,00	0,00	60 000,00	2 340 000,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2027-09-01	3 023 043,00	0,00	215 000,00	2 808 043,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2028-12-01	0,00	4 000 000,00	40 000,00	3 960 000,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2029-03-30	0,00	4 000 000,00	20 000,00	3 980 000,00
Summa			13 788 043,00	8 000 000,00	335 000,00	21 453 043,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 450 000 kr och Handelsbankens lån om 4 915 000 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 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	29 847	272 344
Summa leverantörsskulder	29 847	272 344

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	80 525	0
Summa skatteskulder	80 525	0



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	66 748	32 550
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 096	608
Upplupna elkostnader	1 532	1 833
Upplupna vattenavgifter	9 005	7 753
Upplupna värmekostnader	16 410	12 987
Upplupna kostnader för renhållning	1 129	1 129
Upplupna styrelsearvoden	16 066	14 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 535	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 119	332 715
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	481 640	403 693

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning (12 st, totalt)	22 140 000	16 470 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jörgen Magnusson

Håkan Johansson

Fredric Lindberg

Monica Andersson

Magnus Tedenborn

Marie Karlefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision

Marcus Ljungdahl
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557531095939

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 RBF Röksvampen
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2024-11-06 10:59:27 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2024-11-07 15:42:09 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Jörgen Magnusson (JM)
jorgen.magnusson@ektv.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS JÖRGEN MAGNUSSON"
Signerade 2024-11-06 19:06:01 CET (+0100)

Håkan Johansson (HJ)
hakan.johansson@ektv.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT HÅKAN JOHANSSON"
Signerade 2024-11-06 18:24:06 CET (+0100)

Fredric Lindberg (FL)
twalec81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIC LINDBERG"
Signerade 2024-11-06 18:00:43 CET (+0100)

Monica Andersson (MA)
pandan17@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA ANDERSSON"
Signerade 2024-11-06 13:17:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531095939

Magnus Tedenborn (MT)
teden55@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robert Magnus Tedenborn"
Signerade 2024-11-06 19:36:31 CET (+0100)*

Marie Karlefeldt (MK)
Marie.Karlefeldt@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Marie-Louise Karlefeldt"
Signerade 2024-11-06 11:18:21 CET (+0100)*

Kenneth Nilsson (KN)
kenneth.nilsson@exset.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2024-11-07 15:42:09 CET (+0100)*

Marcus Ljungdahl (ML)
Marcus.ljungdahl@engelholm.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS LJUNGDAHL"
Signerade 2024-11-07 07:12:05 CET (+0100)*

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen
Org.nr. 739400-2088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

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 augusti 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Marcus Ljungdahl
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-07 15:41:42 GMT+01:00
Transaktions-ID: 54116f84c28d48389b8cb6e3de459efa

Underskrift 2

Namn: Marcus Ljungdahl
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-07 15:57:47 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3dac39ad196e4ec6a5a184dd79bab951

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Röksvampen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Röksvampen 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

