

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Aspen
Org nr: 7350002841



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

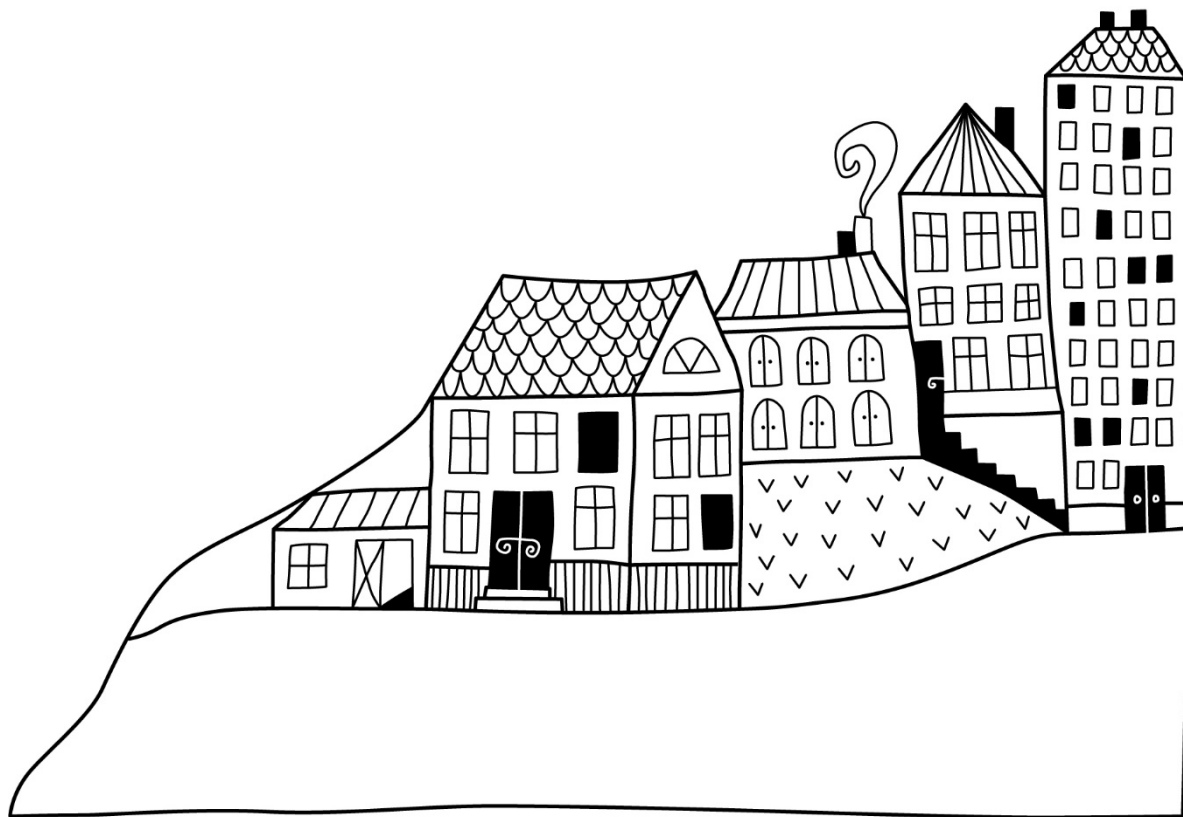
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Aspen 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 Karlskrona Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrades 1959-08-24

Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-15.

Årets resultat är något sämre än föregående år.

Totala kostnader för drift och underhåll har ökat jämfört med förra verksamhetsåret.

Detta p.g.a. att man har utfört mer planerat underhåll än förra året.

Kostnader för el och värme har minskat trots höjda avgifter för framförallt fjärrvärme.

Föreningen har nyligen installerat nytt styrsystem för värmen vilket är en stor bidragande faktor till denna minskning.

Föreningen har ränteomsatt 2 lån under året till högre ränta vilket har resulterat i högre räntekostnader jämfört med förra verksamhetsåret.

Tack vare att föreningen valt att extraamortera på lån med högre ränta har man lyckats hålla nere räntekostnaderna mer än vad man budgeterat.

Föreningen har även placerat överskjutande saldo på räntebärande konto, vilket resulterat i högre ränteintäkter än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 095 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 280 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aspen 1 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 5 byggnader med 167 lägenheter samt 18 lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1956.

Fastighetens adress är Byggmästaregatan 1,3,6, 2 A-G och 4 A-C i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	31
2 rum och kök	62
3 rum och kök	68
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	18
Antal garage	22
Antal p-platser	102

Total tomtarea	14 768 m ²
Total bostadsarea	9 968 m ²
Lokaler hyresrätt	723 m ²
Garagelokaler	358 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,37 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde	120 781 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 781 000 kr

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



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland / Blekinge. 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	Lokalvård
EKS	Teknisk förvaltning
HS	Fastighetsskötsel
Kone Hissar AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Tele 2	Kabel-TV
Affärsverken AB	El
Affärsverken AB	Fjärrvärme

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 568 tkr och planerat underhåll för 1 106 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 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte/badrensrenovering	2004
Säkerhetsdörrar	2007
Byte balkongpartier/fönster, Byggmästaregatan 2 A-C	2010-2011
Del av balkbyte/fasadrenovering, Byggmästaregatan 2-4	2013-2014
Tvättutrustning	2016-2017
Fasadrenovering	2016-2017
Tvättutrustning	2018-2019
Byte radiatorer	2018-2019
Fönsterbyte	2018-2019
Tak	2018-2019
Trappbelysning	2020-2021
Balkonger	2020-2021
Lekplats	2020-2021
Tvättutrustning	2020-2021
Huskropp, pelare och trappor	2021-2022
Staket	2021-2022
Tvättutrustning	2021-2022
Målning	2022-2023
Byte av lampamaturer/LED	2022-2023
Tvättutrustning	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	22 053
Gemensamma utrymmen	207 876
Installationer	545 141
Huskropp utvändigt	293 213
Markytor	37 500

Planerat underhåll

Beskrivning	Belopp
Asfaltering	
Hissbyte	
Värmeoptimering	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Tiger	Ordförande	2026
Carina Alm	Sekreterare	2025
Tommy Svensson	Ledamot	2025
Bo Hansen	Ledamot	2024
Mirza Suvodolac	Ledamot	2024
Daniel Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hjalmar Smalström	Suppleant	2025
Monica Brodin	Suppleant	2024
Shannon Mc Carthy	Suppleant	2025
Robin Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Tove Nilsson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Hansen	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Mattsson	
Mikael Svensson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 204 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 208 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-10-01 då den höjdes med 3%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 794 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

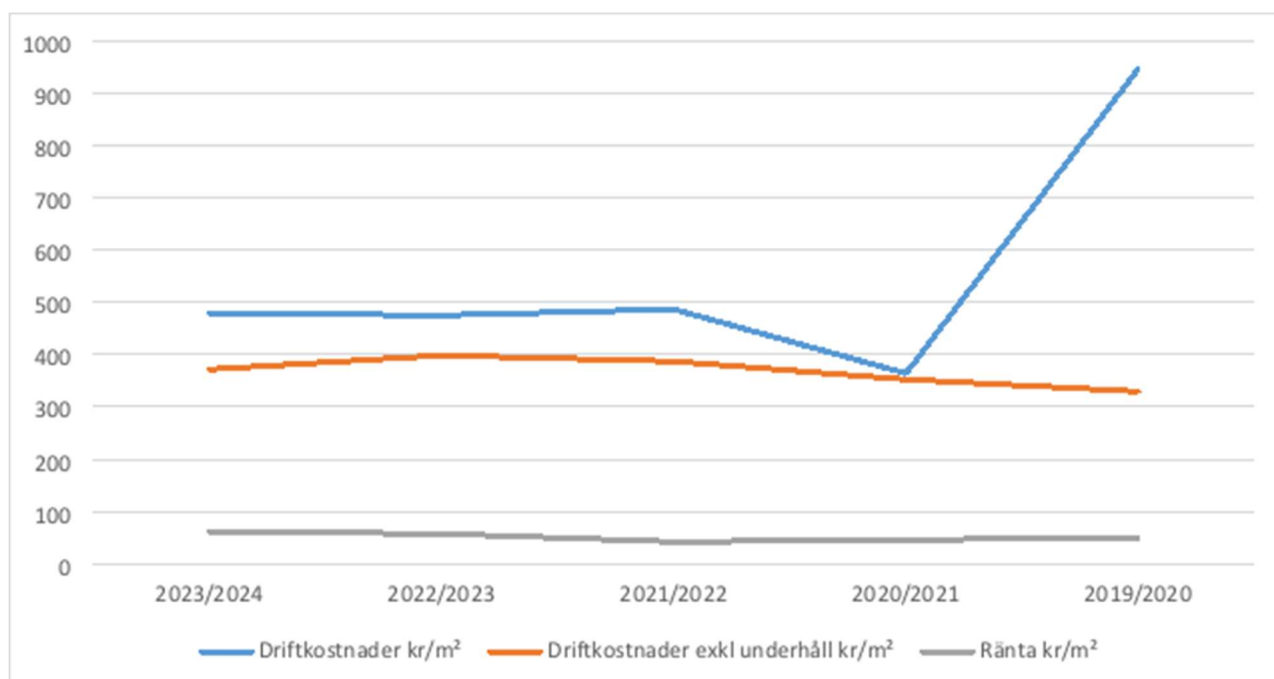


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 327	8 079	8 108	8 119	8 107
Resultat efter finansiella poster*	1 184	1 427	1 328	2 522	-4 233
Resultat exkl avskrivningar	2 280	2 522	2 417	3 619	-3 201
Balansomslutning	41 707	43 749	46 051	45 816	44 606
Årets kassaflöde	-898	-1 227	868	2 328	-5 620
Soliditet %*	23	19	15	12	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	94	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	794	836	836	836	814
Driftkostnader kr/kvm	471	473	486	363	945
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	363	399	385	353	330
Energikostnad kr/kvm*	219	224	222	212	201
Underhållsfond kr/kvm	1	79	128	204	187
Sparande kr/kvm*	314	303	319	338	326
Skuldsättning kr/kvm*	2 815	2 376	2 353	3 480	3 566
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 120	3 177	3 506	3 671	3 685
Räntekänslighet %*	3,9	3,2	3,1	4,6	4,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	330 237	396 470	848 713	5 223 836	1 426 705
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 426 705	-1 426 705
Reservering underhållsfond			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 186 549	1 186 549	
Årets resultat					1 184 248
Vid årets slut	330 237	396 470	12 164	7 487 090	1 184 248

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 650 541
Årets resultat	1 184 248
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 186 549
Summa	8 671 338

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 671 338**

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	8 327 318	8 079 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	727 819	829 893
Summa rörelseintäkter		9 055 137	8 909 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–5 202 860	–5 230 211
Övriga externa kostnader	Not 5	–756 938	–370 254
Personalkostnader	Not 6	–278 944	–261 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		–1 095 292	–1 095 292
Summa rörelsekostnader		–7 334 034	–6 956 770
Rörelseresultat		1 721 103	1 952 357
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	13 940
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 075	99 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		–679 930	–639 585
Summa finansiella poster		–536 855	–525 652
Resultat efter finansiella poster		1 184 248	1 426 705
Årets resultat		1 184 248	1 426 705



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	34 961 634	36 035 754
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	386 755	407 927
Summa materiella anläggningstillgångar		35 348 390	36 443 682
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		167 000	167 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		530 000	530 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		697 000	697 000
Summa anläggningstillgångar		36 045 390	37 140 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 859	0
Övriga fordringar		16 358	15 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	200 102	253 572
Summa kortfristiga fordringar		220 319	268 889
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 441 746	6 339 519
Summa kassa och bank		5 441 746	6 339 519
Summa omsättningstillgångar		5 662 066	6 608 407
Summa tillgångar		41 707 455	43 749 089



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		726 707	726 707
Fond för yttre underhåll		12 164	848 713
Summa bundet eget kapital		738 871	1 575 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 487 090	5 223 836
Årets resultat		1 184 248	1 426 705
Summa fritt eget kapital		8 671 338	6 650 541
Summa eget kapital		9 410 209	8 225 961
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	19 602 929	26 249 061
Summa långfristiga skulder		19 602 929	26 249 061
Kortfristiga skulder			
Amortering kommande verksamhetsår	Not 10	867 596	867 596
Lån för ränteomskrivning	Not 10	10 628 240	6 849 704
Leverantörsskulder		83 929	226 658
Skatteskulder		9 741	2 894
Övriga skulder		97 698	102 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 007 113	1 224 673
Summa kortfristiga skulder		12 694 317	9 274 067
Summa eget kapital och skulder		41 707 455	43 749 089



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 721 103	1 952 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 095 292	1 095 292
	2 816 395	3 047 649
Erhållen ränta	143 075	113 933
Erlagd ränta	-679 930	-639 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 279 540	2 521 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	48 570	-20 530
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-358 285	-216 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 969 825	-236 736
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 867 596	-3 511 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 867 596	-3 511 394
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-897 771	-1 226 133
Likvida medel vid årets början	6 339 519	7 566 426
Likvida medel vid årets slut	5 441 746	6 339 519
Kassa och Bank BR	5 441 746	6 339 519



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Byggnader	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Takomläggning m.m.	Linjär	50
Ventilation	Linjär	33
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Stambyte/badrensrenovering	Linjär	50
Sophus (på annans mark)	Linjär	25
Vitvaror	Linjär	15
Bastu	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Inventarier och markinventarier	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	7 914 660	7 684 128
Hyror, lokaler	219 632	211 156
Hyror, garage	103 064	99 324
Hyror, p-platser	132 383	127 935
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 344	-40 344
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-752	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 325	-2 965
Summa nettoomsättning	8 327 318	8 079 234

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Balkonginglasning	648 000	648 000
Övriga ersättningar	62 089	58 406
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Erhållna statliga bidrag	0	118 824
Övriga rörelseintäkter	17 732	4 667
Summa övriga rörelseintäkter	727 819	829 893

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 186 549	-820 658
Reparationer	-568 185	-507 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-300 020	-293 173
Försäkringspremier	-160 716	-136 744
Kabel- och digital-TV	-88 605	-88 291
Pcb/Radonsanering	0	-3 125
Återbäring från Riksbyggen	500	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 993	0
Serviceavtal	-31 088	-47 408
Obligatoriska besiktningar	-3 981	-163 493
Snö- och halkbekämpning	-82 630	-48 431
Drift och förbrukning, övrigt	-2 437	-22 036
Förbrukningsinventarier	-44 094	-22 159
Vatten	-636 546	-544 300
Fastighetsel	-367 179	-457 164
Uppvärmning	-1 419 356	-1 468 338
Sophantering och återvinning	-120 703	-118 155
Förvaltningsarvode drift	-174 279	-494 587
Summa driftskostnader	-5 202 860	-5 230 211

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-649 552	-259 134
IT-kostnader	-1 914	-1 708
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-17 780	-1 600
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 056	-18 921
Möte- och stämmokostnader	-15 836	0
Kontorsmateriel	-9 584	-17 157
Telefon och porto	-3 570	-990
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-420	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 515	-7 515
Köpta tjänster	-3 535	-249
Bankkostnader	-6 175	-4 930
Övriga externa kostnader	0	-39 899
Summa övriga externa kostnader	-756 938	-370 254

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-50 724	-59 565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-92 143	-68 143
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-56 077	-53 005
Summa personalkostnader	-278 944	-261 013

*En del kostnader för förtroendevalda arvoden har blivit periodiserade på 2023-2024 och därmed visar tabellen på en större skillnad än den faktiska kostnaden för året.



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 280 643	26 280 643
Mark	286 300	286 300
Fjärrvärmeinstallation	0	0
Standardförbättringar	39 165 170	39 165 170
Markinventarier	298 989	298 989
	66 031 102	66 031 102
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 031 102	66 031 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 167 468	-7 767 193
Standardförbättringar	-21 650 084	-20 994 391
Markinventarier	-178 336	-160 179
	-29 995 888	-28 921 763
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-400 274	-400 274
Årets avskrivning standardförbättringar	-655 690	-655 690
Årets avskrivning markinventarier	-18 156	-18 156
	-1 074 120	-1 074 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 070 008	-29 995 883
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 961 634	36 035 756
Varav		
Byggnader	17 712 900	18 113 176
Mark	286 300	286 300
Standardförbättringar	16 859 937	17 515 626
Markinventarier	102 497	120 654
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 800 000	86 800 000
Lokaler	2 903 000	2 903 000
Totalt taxeringsvärde	89 703 000	89 703 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 585 000</i>	<i>66 585 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 118 000</i>	<i>23 118 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier	454 532	454 532
Installationer	121 959	121 959
	576 491	576 491
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	576 491	576 491
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-104 929	-101 939
Installationer	-63 334	-45 453
	-168 263	-147 392
Årets avskrivningar		
Inventarier	-2 991	-2 991
Installationer	-18 181	-18 181
	-21 172	-21 172
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	386 755	407 928
Varav		
Inventarier	14 039	17 030
Installationer	372 716	390 898

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	95 220	32 264
Förutbetalda försäkringspremier	56 723	47 269
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 214	166 429
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 945	7 610
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 102	253 572

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	31 098 765	33 966 361
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-867 596	-867 596
Långfristig skuld vid årets slut	30 231 169	33 098 765

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,42%	2024-09-25	4 089 000,00	0,00	116 000,00	3 973 000,00
SWEDBANK	4,03%	2024-11-28	3 628 300,00	0,00	2 082 000,00	1 546 300,00
SWEDBANK	0,93%	2024-09-05	5 298 940,00	0,00	190 000,00	5 108 940,00
SWEDBANK	0,97%	2025-09-25	2 530 005,00	0,00	74 000,00	2 456 005,00
SWEDBANK	1,51%	2026-04-24	4 787 500,00	0,00	50 000,00	4 737 500,00
SWEDBANK	1,22%	2026-11-25	4 815 000,00	0,00	60 000,00	4 755 000,00
SWEDBANK	1,58%	2029-06-20	8 817 616,00	0,00	295 596,00	8 522 020,00
Summa			33 966 361,00	0,00	2 867 596,00	31 098 765,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 867 596 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 973 000 kr, 1 546 300 kr och 5 108 940 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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	67 339	70 930
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	344 844
Upplupna elkostnader	27 899	31 614
Upplupna värmekostnader	17 874	24 186
Upplupna kostnader för renhållning	77 279	4 465
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 047
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 325
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	735 956	724 262
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	926 347	1 224 673

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	43 594 000	43 594 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signering

Alexander Tiger

Carina Alm

Tommy Svensson

Mirza Suvodolac

Bo Hansen

Daniel Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Tove Nilsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Aspen, org. nr 735000-2841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Aspen för år 2023-09-01 - 2024-08-31 (räkenskapsåret).

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 *De auktoriserade revisorernas 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Karlskrona, den dag som framgår av digitala underskrifter

Ernst & Young AB

Anders Håkanson
Auktoriserad revisor

Tove Nilsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530934105

Dokument

ÅR Aspen för signering
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2024-11-04 13:16:28 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL)
Färdigställt 2024-11-07 08:23:41 CET (+0100)

Initierare

Robin Lindgren (RL)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Svensson (DS)
daniel.svensson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL PER-WILLIAM SVENSSON"
Signerade 2024-11-04 14:12:02 CET (+0100)

Alexander Tiger (AT)
alexandertiger99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexander Rolf Johan Tiger"
Signerade 2024-11-04 15:46:23 CET (+0100)

Bo Hansen (BH)
boazz130@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Hansen"
Signerade 2024-11-05 19:36:17 CET (+0100)

Carina Alm (CA)
l.carina.alm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA CARINA ALM"
Signerade 2024-11-06 09:35:34 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530934105

Mirza Suvodolac (MS)
miiikij_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mirza Suvodolac"
Signerade 2024-11-04 13:54:54 CET (+0100)

Tommy Svensson (TS)
tommy.camilla@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY SVENSSON"
Signerade 2024-11-05 17:44:41 CET (+0100)

Tove Nilsson (TN)
tovenils-son@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOVE NILSSON"
Signerade 2024-11-06 18:35:38 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2024-11-07 08:23:41 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>



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.

RB BRF Aspen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Aspen 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

