
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Röbbäckshus nr 1
Org nr: 716415-2238



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Röbbäckshus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaden i föreningen har ökat jämfört med föregående räkenskapsår och beror främst på ökad underhållskostnad. Även taxebundna kostnader såsom el och värme har en hög procentuell ökning jämfört med föregående år.

Under året har föreningen mottagit ett bidrag med 135 000 kr från naturvårdsverket och avser tidigare installation av laddboxar för elbilar.

Räntekostnaderna har ökat på grund av lån som har villkorsändrats till högre ränta. Amortering sker kvartalsvis för minska låneskulden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningar. Avskrivningar påverkar ej föreningens likvida medel.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 64%.

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 383 % till 238 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 583 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:64 (Rosettvägen), Umeå kommun. På fastigheten har under år 1983 uppförts 6 tvåvåningsflerfamiljshus (varav 3 med hiss), 11 envåningshus och 10 tvåvåningsparhus. Dessutom finns tre kvartershus, förråds- och garagebyggnader med fritidslokaler, förråd, tvättstugor, matkällare, 54 bilplatser i kallgarage där även 3 platser har elbilsladdare och 54 öppna bilplatser med motorvärmare där även 6 platser har elbilsladdare. Fastighetens adresser är Rosettvägen 1-137 (udda nr), 904 41 RÖBBÄCK.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	17	36	25	84

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	Elbilsladdare
4	4	54	54	9

Total tomtarea 35 450 m²

Bostäder hyresrätt 106 m²

Bostäder bostadsrätt 6 636 m²

Total bostadsarea 6 742 m²

Total lokalarea 756 m²

Årets taxeringsvärde 84 776 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 776 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 151 tkr och planerat underhåll för 825 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och uppdaterades senast 2022-10-21.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 74 624 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 487 tkr (387 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 332 tkr (363 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i linje med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (OVK, Filter, pump)	294 974
Markytor (Dränering, dikning, trädfällning, brunnar)	510 458
Garage och p-platser (Servicegenomgång av garageportar)	19 950

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Britt Adolfsson	Ordförande	2025
Christina Orädd	Sekreterare	2025
Svante Johansson	Vice ordförande	2024
Jonny Andersson	Ledamot	2024
Tord Rosendal	Ledamot	2025
Daniel Johansson	Ledamot	2025
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Catrin Nilsson	Suppleant	2024
Thomas Johansson	Suppleant	2024
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024
Anders Olofsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Catrin Nilsson	2024
Thomas Johansson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Vid början av aktuellt räkenskapsår har föreningen fått intäkter via försäljning av två lägenheter med totalt 1 640 000 kr.

Styrelsen beslutade att göra en extramortering på ett av föreningens lån med 5 000 000 kr för att minska framtida räntekostnad.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 853 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 137 954	5 980 931	5 934 263	5 876 613	5 815 581
Resultat efter finansiella poster	1 026 859	1 404 666	1 757 943	1 437 823	-3 657 101
Resultat exkl. avskrivningar	1 583 310	1 959 890	2 279 588	1 956 760	-3 023 273
Resultat exkl. avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-748 690	-372 110	29 588	-314 240	-4 984 273
Balansomslutning	34 022 583	36 630 320	35 708 311	34 428 504	34 256 326
Årets kassaflöde	-2 248 835	1 462 096	1 528 034	751 566	-4 926 766
Soliditet %	32	22	19	14	10
Likviditet %	64	55	94	249	146
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	92	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	785	763	756	748	741
Driftkostnader kr/kvm	457	407	363	404	1 052
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	347	312	307	285	313
Energikostnad kr/kvm	186	175	181	161	172
Underhållsfond kr/kvm	1 097	896	680	435	251
Sparande kr/kvm	321	356	359	380	336
Ränta kr/kvm	66	55	54	55	61
Skuldsättning kr/kvm	2 908	3 648	3 724	3 800	3 876
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 949	3 700	3 778	3 855	3 932
Räntekänslighet %	3,8	4,9	5,0	5,2	5,3



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 521 792	2 500	6 716 439	-1 624 145	1 404 666
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 404 666	-1 404 666
Reservering underhållsfond			2 332 000	-2 332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-825 382	825 382	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	13 620	1 711 380			
Årets resultat					1 026 859
Vid årets slut	1 535 412	1 713 880	8 223 057	-1 726 097	1 026 859

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-219 480
Årets resultat	1 026 859
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	825 382
Summa	-699 238

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	- 699 238

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 137 954	5 980 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 499	149 583
Summa rörelseintäkter		6 284 453	6 130 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 425 390	-3 048 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-718 267	-599 916
Personalkostnader	Not 6	-168 249	-161 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-556 450	-555 224
Summa rörelsekostnader		-4 868 357	-4 365 181
Rörelseresultat		1 416 096	1 765 333
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 520	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	105 169	38 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-496 926	-411 210
Summa finansiella poster		-389 237	-360 667
Resultat efter finansiella poster		1 026 859	1 404 666
Årets resultat		1 026 859	1 404 666



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 617 262	29 117 274
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	191 287	382 725
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	117 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 926 049	29 499 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		29 052 049	29 625 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	5 295
Övriga fordringar	Not 14	172 146	1 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	268 345	218 647
Summa kortfristiga fordringar		440 492	225 443
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 530 042	6 778 877
Summa kassa och bank		4 530 042	6 778 877
Summa omsättningstillgångar		4 970 534	7 004 320
Summa tillgångar		34 022 583	36 630 320



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 249 292	1 524 292
Fond för yttre underhåll		8 223 057	6 716 439
Summa bundet eget kapital		11 472 349	8 240 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 726 098	−1 624 145
Årets resultat		1 026 859	1 404 666
Summa fritt eget kapital		−699 238	−219 480
Summa eget kapital		10 773 110	8 021 251
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 470 277	15 808 485
Summa långfristiga skulder		15 470 277	15 808 485
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 330 560	11 545 476
Leverantörsskulder		270 895	148 211
Skatteskulder		155 836	143 152
Övriga skulder	Not 18	3 790	1 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 018 115	962 230
Summa kortfristiga skulder		7 779 196	12 800 583
Summa eget kapital och skulder		34 022 583	36 630 320



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 026 859	1 404 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	556 450	555 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 583 310	1 959 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-215 050	35 360
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	193 528	87 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 561 789	2 083 017
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	135 000	-50 497
Investeringar i pågående byggnation	-117 500	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	17 500	-50 497
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 553 124	-570 424
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 725 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 828 124	-570 424
Årets kassaflöde	-2 248 835	1 462 096
Likvidamedel vid årets början	6 778 878	5 316 782
Likvidamedel vid årets slut	4 530 042	6 778 878
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Installationer	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 659 868	5 507 600
Hyror, bostäder	179 996	191 776
Hyror, lokaler	3 040	0
Hyror, garage	226 010	207 840
Hyror, p-platser	108 930	95 901
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-37 240	-9 704
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 400	-2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 672	-13 862
Elavgifter	14 422	3 380
Summa nettoomsättning	6 137 954	5 980 931

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
IT-avgifter	130 915	130 130
Övriga ersättningar	13 706	14 187
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-18
Övriga rörelseintäkter	1 900	3 000
Försäkringsersättningar	0	2 284
Summa övriga rörelseintäkter	146 499	149 583

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-825 382	-713 015
Reparationer	-150 783	-151 132
Självrisk	0	-81 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 276	-143 356
Försäkringspremier	-87 675	-81 776
Kabel- och digital-TV	-302 171	-182 585
Återbäring från Riksbyggen	5 800	6 800
Obligatoriska besiktningar	-27 323	-4 400
Övriga utgifter, köpta tjänster	-45 458	0
Snö- och halkbekämpning	-235 249	-221 877
Statuskontroll	-3 865	0
Förbrukningsinventarier	-13 633	-9 167
Fordons- och maskinkostnader	0	-249
Vatten	-341 113	-336 151
Fastighetsel	-244 152	-213 084
Uppvärmning	-808 812	-761 016
Sophantering och återvinning	-196 298	-155 274
Förvaltningsarvode drift	0	-1 106
Summa driftskostnader	-3 425 390	-3 048 962

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-571 293	-545 129
Lokalkostnader	-480	0
Annonsering och reklam	-2 090	0
IT-kostnader	-20 577	-2 592
Arvode, yrkesrevisor	-27 500	-17 188
Övriga förvaltningskostnader	-9 638	-6 043
Kreditupplysningar	-44	-195
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 853	-14 186
Representation	-860	0
Kontorsmateriel	-1 408	-699
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 720
Konsultarvoden	-8 606	0
Bankkostnader	-3 200	-2 460
Övriga externa kostnader	-49 000	-4 645
Summa övriga externa kostnader	-718 267	-599 916



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-15 260
Styrelsearvoden	-73 922	-69 235
Sammanträdesarvoden	-28 040	-39 022
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 974	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-750
Sociala kostnader	-33 313	-32 811
Summa personalkostnader	-168 249	-161 078

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-435 691	-435 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-64 321	-64 321
Avskrivning Installationer	-56 438	-55 212
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-556 450	-555 224

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 520	12 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 520	12 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	102 764	38 307
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	0
Övriga ränteintäkter	2 347	140
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	105 169	38 447

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-496 655	-411 210
Övriga räntekostnader	-271	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-496 926	-411 210



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 207 920	30 207 920
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	5 747 580	5 747 580
	44 155 500	44 155 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 155 500	44 155 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 488 767	-11 053 076
Standardförbättringar	-3 549 459	-3 485 138
	-15 038 226	-14 538 214

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-435 691	-435 691
Årets avskrivning standardförbättringar	-64 321	-64 321
	-500 012	-500 012

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-15 538 238	-15 038 226
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 617 262	29 117 274
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	18 283 462	18 719 153
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	2 133 800	2 198 121

Taxeringsvärden

Bostäder	83 200 000	83 200 000
Lokaler	1 576 000	1 576 000

Totalt taxeringsvärde

84 776 000	84 776 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>64 078 000</i>	<i>64 078 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>20 698 000</i>	<i>20 698 000</i>
-------------------	-------------------



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 117	129 117
Installationer	1 781 727	1 731 230
	1 910 844	1 860 347
Årets anskaffningar		
Installationer	-135 000	50 497
	-135 000	50 497
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 775 844	1 910 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-129 117	-129 117
Installationer	-1 399 002	-1 343 789
	-1 528 119	-1 472 906
Årets avskrivningar		
Installationer	-56 438	-55 212
	-56 438	-55 212
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-129 117	-129 117
Installationer	-1 455 440	-1 399 002
	-1 584 557	-1 528 119
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 584 557	-1 528 119
Restvärde enligt plan vid årets slut	191 287	382 725
Varav		
Installationer	191 287	382 725

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående installation av värmeoptimering (AI)	117 500	0
Vid årets slut	117 500	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	170 300	0
Momsfordringar	345	0
Andra kortfristiga fordringar	1 501	1 501
Summa övriga fordringar	172 146	1 501

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 738	27 993
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 823	136 132
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 145	49 066
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	57 876	5 456
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	763	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 345	218 647

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	138	299
Bankmedel (SBAB sparkonto)	3 513 917	5 512 512
Transaktionskonto (Swedbank)	1 015 987	1 266 066
Summa kassa och bank	4 530 042	6 778 877

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 800 837	27 353 961
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-338 208	-338 208
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 992 352	-11 207 268
Långfristig skuld vid årets slut	15 470 277	15 808 485

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-01-02	4 176 193,00	0,00	174 162,00	4 002 031,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-02-01	7 031 075,00	0,00	5 040 754,00	1 990 321,00
SWEDBANK	1,85%	2026-09-25	9 308 835,00	0,00	153 400,00	9 155 435,00
SWEDBANK	0,94%	2027-08-25	6 837 858,00	0,00	184 808,00	6 653 050,00
Summa			27 353 961,00	0,00	5 553 124,00	21 800 837,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (stadshypotek) lån om 4 002 031 kr samt 1 990 321 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 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	239	1 514
Skuld för moms	3 551	0
Summa övriga skulder	3 790	1 514

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	90 845	43 859
Upplupna driftskostnader	42 920	111 265
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	200 028	126 429
Upplupna elkostnader	30 491	25 681
Upplupna vattenavgifter	21 640	28 459
Upplupna värmekostnader	110 967	103 522
Upplupna kostnader för renhållning	44 318	28 525
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 905	494 489
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 018 115	962 230

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 044 000	38 044 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulla Britt Adolfsson

Christina Orädd

Svante Johansson

Jonny Andersson

Tord Rosendal

Daniel Johansson

Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Anders Olofsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557513768184

Dokument

Årsredovisning 2023 - RBF Röbbäckshus nr 1 (uppdaterad 2024-03-26) Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-03-26 11:03:39 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2024-03-28 13:25:00 CET (+0100)	1. RB Riksbyggen Brf Röbbäckshus nr 1 Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista) 212411 Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Ulla-Britt Adolfsson (UA) ulad49@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA BRITT ADOLFSSON" Signerade 2024-03-26 11:06:03 CET (+0100)	Christina Orädd (CO) christina.oradd1@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA ORÄDD" Signerade 2024-03-26 14:03:26 CET (+0100)
--	---



Verifikat

Transaktion 09222115557513768184

Daniel Johansson (DJ) daniel.johansson@arowanaj.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Johansson" Signerade 2024-03-26 11:07:25 CET (+0100)	Jonny Andersson (JA) jonny_andersson_2@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ERIK JONNY ANDERSSON" Signerade 2024-03-26 11:47:26 CET (+0100)
Svante Johansson (SJ) svante.johansson@rbh1.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Håkan Svante Johansson" Signerade 2024-03-27 07:41:15 CET (+0100)	Tord Rosendal (TR) tord.r@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tord Anders Rosendal" Signerade 2024-03-26 13:45:38 CET (+0100)
Johan Bergström (JB) johan.x.bergstrom@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BERGSTRÖM" Signerade 2024-03-26 11:05:30 CET (+0100)	Anders Olofsson (AO) andolofs@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS OLOFSSON" Signerade 2024-03-27 08:20:58 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513768184

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-03-28 13:25:00 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 Brf Röbäckshus nr 1, org. nr 716415-2238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Röbäckshus nr 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 Brf Röbbäckshus nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Anders Olofsson
Förtroendevald revisor

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.

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.

.

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 22 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.

RB BRF Röbäckshus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Röbäckshus nr 1 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

