

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Torshällahus nr 1
Org.nr. 718000-3357



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 300 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 828 604 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-08-15. Föreningen har antagit nya stadgar och dessa registrerades 2024-04-15.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 325% till 376%.

I resultatet ingår avskrivningar med 800 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 157 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Korpen 1 och Kråkan 2 i Eskilstuna kommun med därpå uppförda byggnader med 62 lägenheter. Byggnaderna började uppföras 1965 och består idag av par- och radhus, garage, förråd samt tvättstuga/värmecentral. Dessutom finns redskapsbod, sandbod och miljöhus. Fastigheterna är belägna i Torshälla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Gallagher. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

4 r.o.k.	Summa
62	62

Total tomtarea	33 960 m ²
Total bostadsarea	6 090 m ²

Årets taxeringsvärde	70 059 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 022 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 447 tkr och planerat underhåll för 216 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast maj 2024 och är aktuell men styrelsen kommer att göra en grundlig genomgång av den under kommande verksamhetsår. Avsättning för verksamhetsåret planeras att ske med 1 150 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Statuskontroll	2015	
Målningsarbete	2015	Altandörrar, fönster, miljöhus.mm
Tak	2015	Rustat upp förråds- och garagetak vid parhus
Målning	2016	
Fasadrenovering	2016	
Ventilationsrensning	2016	
Expansionskärl	2017	
Cirkulationspump	2017	
Tak	2017	Byte takpapp garagetak
Installationer	2018	Låssystem
Huskropp utvändigt	2018	Fönster, socklar
Markytor	2018	
Garage	2019	Underhåll garageportar.
Nya fönster förråd, Takpapp garagetak	2020	Georg Nyströmsg. 25
Dagvattenbrunnar	2020	
Takpapp garagetak	2020/2021	Georg Nyströmsg. 27 samt Solrosg. 3 och 5
Putsning fasad (undercentral)	2021	
Asfaltering	2021	
Värmeinstallationer	2022	
Putsning fasad UC	2022	
Postlådor	2022	
Byte VVC-pump	2023	
Byte av 620 radiatorventiler med termostat	2022/2023	
Ventilation krypgrund och byte fläkt	2023	



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	52 643
Underhållsspolning av spilledningar	163 278

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Reidar Ehrlin	Ordförande/Ledamot	2024–2025/2025–2026
Eva Öberg	Vice ordförande/sekreterare	2025–2026
Leona Liu	Ledamot	2025–2026
Michael Tolén	Ledamot	2024–2025
Viktor Drakbrand	Ledamot	2024–2025
Camilla Eriksson	Ledamot	2024–2025
Maria Gullberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dennis Landin	Suppleant	2024–2025
Renee Slewa	Suppleant	2025–2026
Lise-Lott Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024–2025
Micael Larsson	Förtroendevald revisor	2024–2025
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Siv Gruvell	2024–2025	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Tua Manelius, sammankallande	2024–2025	
Kaija Pasanen	2024–2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.).

Föreningen höjde års- och värmeavgiften med 5% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgiften för 2023–2024 uppgick i genomsnitt till 598 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (Individuell Mätning och Debitering) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0% och värmeavgiften med 20% fr.o.m. 2025-01-01.

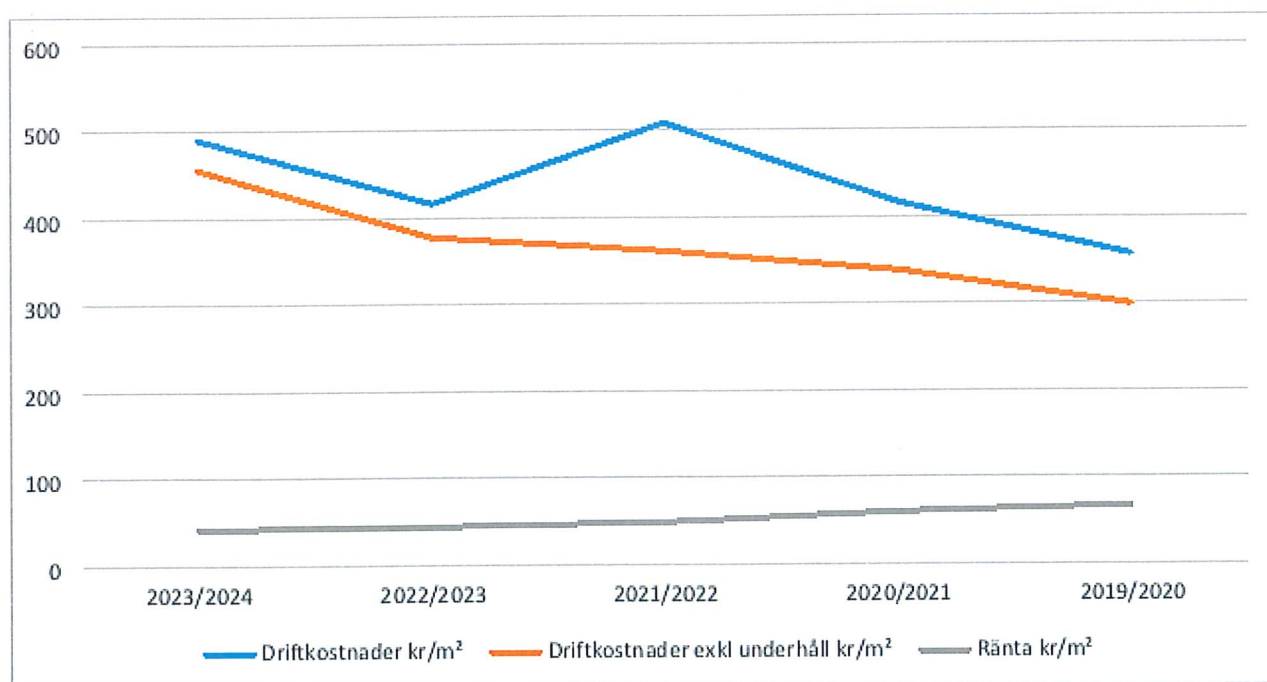
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 347	4 190	4 142	4 108	4 086
Rörelsens intäkter	4 625	4 283	4 283	4 204	4 141
Resultat efter finansiella poster*	357	503	-142	292	539
Årets resultat	357	503	-142	292	539
Resultat exkl. avskrivningar	1 157	1 297	651	1 085	1 333
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond ¹⁾	1 157	424	-222	202	303
Balansomslutning	19 684	19 788	20 130	21 545	24 670
Årets kassaflöde	581	452	-656	-2 339	731
Soliditet %*	31	29	26	25	20
Likviditet %	44	325	217	67	473
Likviditet exkl. kortfr. lån, inkl. nästa års amortering	376	325	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	99	98	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	730	704	697	691	687
Driftkostnader kr/kvm	490	415	508	417	356
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	454	375	361	338	298
Energikostnad kr/kvm*	212	192	178	169	169
Underhållsfond kr/kvm	903	903	798	801	732
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	145	145	146	171
Sparande kr/kvm*	228	255	255	258	279
Ränta kr/kvm	42	43	47	58	65
Skuldsättning kr/kvm*	2 139	2 214	2 290	2 557	3 137
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 139	2 214	2 290	2 557	3 137
Räntekänslighet %*	2,9	3,1	3,3	3,7	4,6

* obligatoriska nyckeltal

¹⁾ reservering till underhållsfond sker efter stämmobeslut, tidigare innevarande räkenskapsår, och därav samma som föregående år.



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	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	936 690	5 446 458	-1 205 765	503 189
Disposition enl. årsstämmobeslut			503 189	-503 189
Reservering underhållsfond*		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond*		0	0	
Årets resultat				357 335
Vid årets slut	936 690	5 446 458	-702 576	357 335

* Föregående års föreslagna reservering och ianspråktagande av underhållsfond bokfördes 2022/2023 men skulle ha bokförts 2023/2024

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-702 576
Årets resultat	357 335
Summa	-345 241

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	1 150 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-215 922
Balanseras i ny räkning	-1 279 319
Summa	-345 241

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 347 396	4 189 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	277 366	93 001
Summa rörelseintäkter		4 624 762	4 282 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 955 618	-2 505 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 986	-211 382
Personalkostnader	Not 6	-66 328	-59 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 664	-793 495
Summa rörelsekostnader		-4 084 596	-3 569 775
Rörelseresultat		540 165	712 819
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 415	50 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-254 245	-260 383
Summa finansiella poster		-182 830	-209 630
Resultat efter finansiella poster		357 335	503 189
Årets resultat		357 335	503 189



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 061 113	15 854 608
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	99 599	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 160 712	15 854 608
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		15 170 712	15 864 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1	5
Övriga fordringar	Not 15	27 559	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	105 988	124 035
Summa kortfristiga fordringar		133 548	124 561
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 379 553	3 798 351
Summa kassa och bank		4 379 553	3 798 351
Summa omsättningstillgångar		4 513 101	3 922 912
Summa tillgångar		19 683 813	19 787 520

Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	936 690	936 690
Fond för yttre underhåll	5 446 458	5 446 458
Summa bundet eget kapital	6 383 148	6 383 148
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-702 576	-1 205 765
Årets resultat	357 335	503 189
Summa fritt eget kapital	-345 241	-702 576
Summa eget kapital	6 037 907	5 680 572
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 900 369
Summa långfristiga skulder	3 401 473	12 900 369
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	453 996
Leverantörsskulder	Not 19	126 893
Skatteskulder	Not 20	89 294
Övriga skulder	Not 21	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	536 238
Summa kortfristiga skulder	10 244 433	1 206 579
Summa eget kapital och skulder	19 683 813	19 787 520

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	540 165	712 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	799 664	793 495
	1 339 829	1 506 314
Erhållen ränta	54 447	21 957
Erlagd ränta	-255 425	-261 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 138 851	1 266 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	7 982	29 500
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-5 866	-390 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 140 967	905 650
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-105 769	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 769	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-453 996	-453 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-453 996	-453 996
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	581 202	451 654
Likvida medel vid årets början	3 798 351	3 346 697
Likvida medel vid årets slut	4 379 553	3 798 351

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Årsavgiften omfattas av vatten, värme och el samt gemensamma kostnader. 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
Standardförbättringar tak och garage	Linjär	20
Standardförbättringar stammar och badrum	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Två laddpunkter	Linjär	10

Mark 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	3 606 152	3 478 128
Rabatter	-19 800	-21 900
Värmeavgifter, bostäder	752 688	723 612
Elavgifter	8 356	9 753
Summa nettoomsättning	4 347 396	4 189 593

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	37 200	37 200
Övriga ersättningar	23 182	13 412
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-16
Övriga rörelseintäkter	6 250	1 752
Försäkringsersättningar	210 744	40 653
Summa övriga rörelseintäkter	277 366	93 001

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-215 922	-241 801
Reparationer	-447 322	-235 391
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-510 338	-480 070
Försäkringspremier	-111 362	-95 236
Kabel- och digital-TV	-37 700	-34 439
Återbäring från Riksbyggen	300	1 700
Serviceavtal	-12 872	-7 595
Obligatoriska besiktningar	-44 834	-6 250
Bevakningskostnader	-6 362	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 685
Snö- och halkbekämpning	-81 438	-55 969
Förbrukningsinventarier	-20 180	-12 250
Vatten	-293 296	-263 487
Fastighetsel	-128 010	-123 031
Uppvärmning	-857 825	-769 235
Sophantering och återvinning	-140 827	-152 768
Förvaltningsarvode drift	-47 631	-27 045
Summa driftskostnader	-2 955 618	-2 505 552

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-167 310	-159 983
IT-kostnader	-4 903	-2 241
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-21 970	-1 956
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 459	-12 758
Kontorsmateriel	-8 340	-3 170
Telefon och porto	-4 635	-3 731
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-5 580
Konsultarvoden	-2 200	-1 575
Bankkostnader	-3 215	-4 722
Övriga externa kostnader	-6 250	0
Summa övriga externa kostnader	-262 986	-211 382

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-46 725	-42 840
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 600	-3 000
Sociala kostnader	-14 003	-13 507
Summa personalkostnader	-66 328	-59 347

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivningar standardförbättringar	-793 495	-793 495
Avskrivning installationer	-6 170	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-799 664	-793 495

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelningar på andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	200



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	999	6 893
Ränteintäkter från likviditetsplacering	69 752	43 616
Övriga ränteintäkter	664	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 415	50 553

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-251 380	-259 999
Övriga räntekostnader	-2 865	-384
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-254 245	-260 383

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 493 992	5 493 992
Mark	218 325	218 325
Standardförbättringar	26 227 849	26 227 849
	31 940 166	31 940 166
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 940 166	31 940 166

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 493 992	-5 493 992
Standardförbättringar	-10 591 566	-9 798 072
	-16 085 558	-15 292 064
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-793 495	-793 495
	-793 495	-793 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 879 053	-16 085 559
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 061 113	15 854 608

Varav

Mark	218 325	218 325
Standardförbättringar	14 842 788	15 636 283

Taxeringsvärden

Småhus	70 059 000	64 022 000
Totalt taxeringsvärde	70 059 000	64 022 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 901 000</i>	<i>42 792 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 158 000</i>	<i>21 230 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	171 088	171 088
	171 088	171 088
Årets anskaffningar		
Installationer; två laddpunkter	105 769	0
	105 769	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	276 857	171 088
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-171 088	-171 088
	-171 088	-171 088
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-6 170	0
	-6 170	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-171 088	-171 088
Installationer	-6 170	0
	-177 258	-171 088
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-177 258	-171 088
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 599	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	99 599	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
20 garantikapitalinnehav i Riksbyggen Intresseförening	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1	5
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1	5

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	672	521
Momsfordringar	26 887	0
Summa övriga fordringar	27 559	521

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	46 942	29 973
Förutbetalda försäkringspremier	39 214	32 934
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 548	54 193
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 244	3 121
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 040	3 658
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 988	124 035

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 063 934	2 011 150
Transaktionskonto	2 315 619	1 787 200
Summa kassa och bank	4 379 553	3 798 351

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	12 900 369	13 354 365
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 404 896	-453 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-94 000	
Långfristig skuld vid årets slut	3 401 473	12 900 369

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Swedbank	2,79%	2024-09-25	3 052 392,00	0,00	184 996,00	2 867 396,00
Swedbank	2,59%	2024-10-25	4 087 500,00	0,00	50 000,00	4 037 500,00
SEB	0,84%	2025-03-28	2 625 000,00	0,00	125 000,00	2 500 000,00
Stadshypotek	1,19%	2026-12-01	3 589 473,00	0,00	94 000,00	3 495 473,00
Summa			13 354 365,00	0,00	453 996,00	12 900 369,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen amortera 453 996 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste även redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder och därför redovisar vi Swedbanklån om 2 867 396 kr och 4 037 500 kr och SEB-lån om 2 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	163 047	126 893
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 533	0
Summa leverantörsskulder	165 580	126 893

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	37 728	89 294
Summa skatteskulder	37 728	89 294

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	158	158
Summa övriga skulder	158	158

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	16 809	15 175
Upplupna räntekostnader	25 460	26 640
Upplupna elkostnader	9 438	8 284
Upplupna vattenavgifter	24 496	23 467
Upplupna värmekostnader	39 717	37 855
Upplupna kostnader för renhållning	11 361	14 086
Upplupna styrelsearvoden	53 500	48 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	411	311
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 879	356 540
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542 071	536 238

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	30 261 000	30 261 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens underskrifter

Torshälla
Digitalt signerad av

Reidar Ehrlin

Viktor Drakbrand

Camilla Eriksson

Maria Gullberg

Leona Liu

Michael Tolén

Eva Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Micael Larsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557537083756

Dokument

219251 Årsredovisning 2023-2024 Riksbyggen Brf Torshällshus nr 1 Huvuddokument 21 sidor Startades 2025-01-21 09:46:05 CET (+0100) av Birgitta Kuivalainen (BK) Färdigställt 2025-01-27 12:10:53 CET (+0100)	219251 Bilagor 2023-2024 Riksbyggen Brf Torshällshus nr 1 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)
--	--

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK) .Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se

Signerare

Reidar Ehrlin (RE) Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällshus nr 1 rehrlin@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olov Reidar Ehrlin" Signerade 2025-01-21 14:46:26 CET (+0100)	Camilla Eriksson (CE) Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällshus nr 1 sporttjej74@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA ERIKSSON" Signerade 2025-01-21 10:13:27 CET (+0100)
Leona Liu (LL) Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällshus nr 1 leonaliu@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LION LEONA LIU" Signerade 2025-01-21 11:31:10 CET (+0100)	Eva Öberg (EÖ) Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällshus nr 1 eva.oberg@assaabloy.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ÖBERG" Signerade 2025-01-21 11:50:20 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537083756

Viktor Drakbrand (VD)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1
viktor-landgren@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR DRAKBRAND"
Signerade 2025-01-21 13:51:06 CET (+0100)

Maria Gullberg (MG)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1
maria.gullberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
MARIA GULLBERG"
Signerade 2025-01-21 09:53:37 CET (+0100)

Michael Tolén (MT)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1
michael.tolen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL TOLÉN"
Signerade 2025-01-24 12:42:57 CET (+0100)

Benjamin Henriksson (BH)

KPMG AB
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-01-27 12:10:53 CET (+0100)

Micael Larsson (ML)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1
spikealgiz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF MICAEL LARSSON"
Signerade 2025-01-24 13:04:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537083756

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1, org. nr 718000-3357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 upp-lyser, 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 att utföra 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Den här dokumentet består av 1503 tecken, 141 tecken i parentes, 11 tecken i kursiv och 11 tecken i fetstil.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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. Gransk-ningen 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 väsentlig-het. 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 före-ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Micael Larsson
Förtroendevald revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1 2023-09-01—2024-08-31
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Benjamin Henriksson xxxx-xx-xx Anställningsnummer 20634

Dokumentet är ett utdrag från Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1 2023-09-01—2024-08-31

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROLF MICHAEL LARSSON (SSN-validerad)

Godkänd revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: cdaac1d2885405[...]59461748beca3

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-01-21 20:44:27 UTC



MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-01-27 11:11:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, d.v.s. 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.

Arsavgift

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.

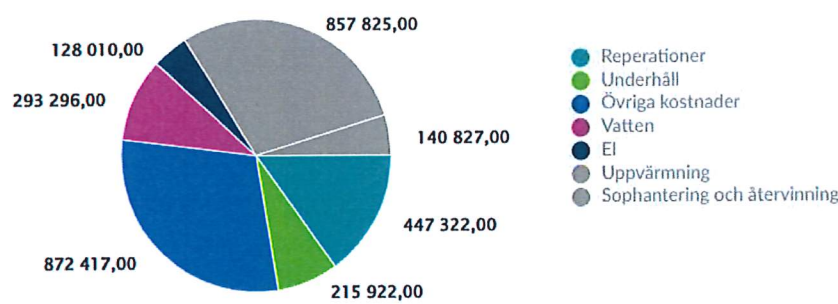
Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 955 618	2 505 552
Övriga externa kostnader	262 986	211 382
Personalkostnader	66 328	59 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	799 664	793 495
Finansiella poster	182 830	209 630
Summa kostnader	4 267 426	3 779 405

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Torshällahus 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

