

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Hässelholmshus nr 1
Org nr: 737000-2748

2023-09-01 – 2024-08-31



§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska 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 och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hässleholmshus
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 har sitt säte i Hässleholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 184 706 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-07-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerade 1953-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-15.

Årets resultat enligt resultaträkningen är 412 tkr lägre än föregående år, vilket bland annat beror på att föreningen haft högre driftskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 199% till 194%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Lån som villkorsändras inom det kommande verksamhetsåret klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -20 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Killingen 1 i Hässleholms kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 48 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1951. Fastighetens adress är Vankivavägen 9, 11 och 13 i Hässleholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	27
3 rum och kök	15
4 rum och kök	3
Totalt	48

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	8
Antal p-platser	19*

*Föreningen har sedan förra balansdagen utökat p-platserna med 6 ytterligare p-platser.

Total tomtarea	6 468 m²
Total bostadsarea	2 985 m²
Lokaler hyresrätt	180 m ²
Garage	149 m ²
P-platser	152 m ²
Totalt övriga ytor	481 m²

Årets taxeringsvärde	25 988 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 988 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,13 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Systematiskt brandskyddsarbete	Riksbyggen
Service maskiner tvättstuga	Riksbyggen
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Elnät och elhandel	E-On
Fjärrvärme och renhållning	Hässleholms Renhållare
Vatten och avlopp	Hässleholms Miljö

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 132 tkr och planerat underhåll för 466 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-02-21 och visar på ett genomsnittligt framtida årligt underhållsbehov på 220 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 220 tkr. Föreningen har under året ändrat redovisningsmetod från K2 till K3, vilket är anledningen till att avsättningsbehovet till underhållsfonden minskat i jämförelse med föregående år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	2 613
Installationer (bl.a. underhållsspolning)	177 985
Huskropp utvändigt (bl.a. inoljning sophus, underhåll källar- och entrédörrar)	48 331
Markytor (bl.a. plantering thujahäck)	190 150
Övrigt	46 641

Utöver årets utförda underhåll har föreningen gjort investeringar i en ny parkeringsplats. Tvättstuga nr 2 som färdigställdes hösten 2017 blev fakturerad från leverantören i sin helhet först under verksamhetsåret 2023/2024 och på grund av det är tvättstugan kostnadsförd först nu. Både tvättstugan och parkeringsplatsen klassificeras som anläggningstillgångar och framgår i not 11.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Markytor, bl.a. plantering thujahäck	2023
Underhåll belysning	2023
Ny uteplats	2022
Renovering lokal	2021
Tvättstuga nr 2	2017
Tvättstuga nr 1	2015
Ny föreningslokal	2013
Mangelrum	2012
Trapphus	2012
Byte fönster	2000
Stambyte	1997
Byte tak	1987

[Handwritten signature]

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Knudsen	Ordförande	2026
Anneli Knudsen	Sekreterare/Vice ordförande	2025
Erica Takavirta	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amalia Andersson	Suppleant	2026
Douglas Graham	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025
Lennart Eskilsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Nodbäck	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ändrat redovisningsmetod från att redovisa enligt K2-regelverket till att redovisa enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-10-01 då avgiften höjdes med 8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10 % 2024-10-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 981 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 5 st.)

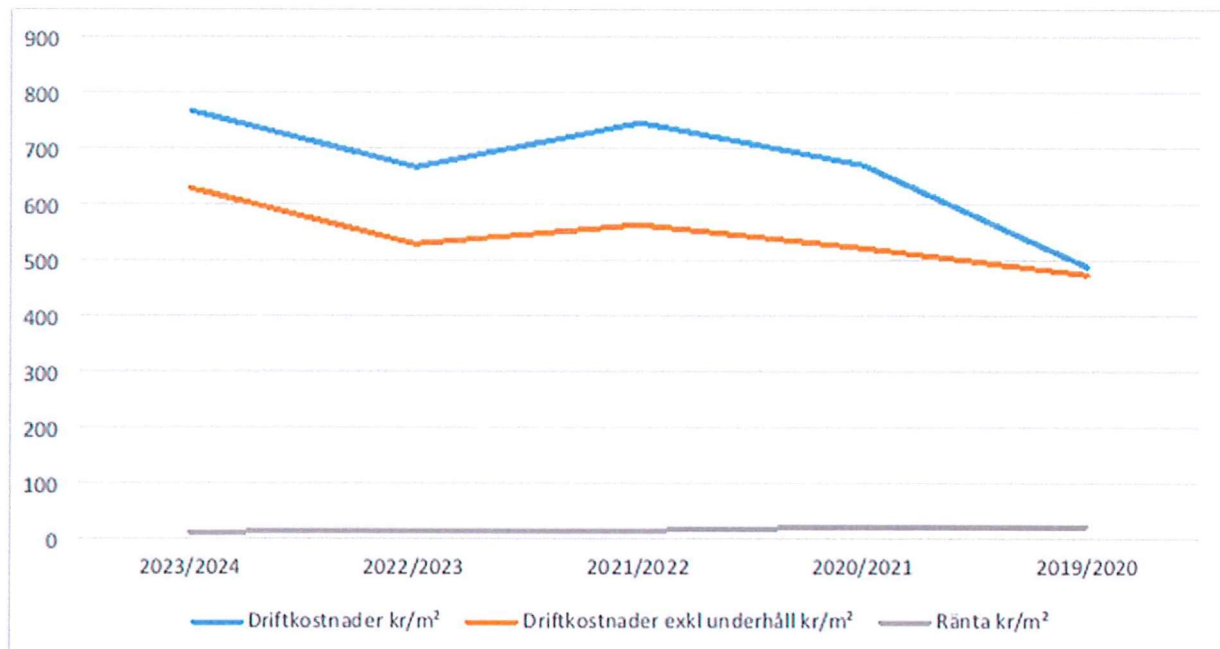
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 067	3 067	3 067	3 036	2 814
Resultat efter finansiella poster*	-205	206	-62	180	541
Balansomslutning	6 776	7 322	7 367	7 613	7 655
Soliditet %*	52	51	48	47	45
Likviditet %	194	199	414	95	483
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	981	981	981	975	909
Driftkostnader kr/kvm	752	655	733	658	480
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	618	518	554	512	463
Energikostnad kr/kvm*	228	184	187	177	179
Underhållsfond kr/kvm	1 102	1 173	1 021	940	869
Sparande kr/kvm*	129	251	216	252	228
Ränta kr/kvm	11	12	13	20	21
Skuldsättning kr/kvm*	822	905	988	1 056	1 124
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	955	1 051	1 147	1 226	1 305
Räntekänslighet %*	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Kommentar till årets förlust:

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 205 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror bland annat på att föreningen har haft högre driftskostnader för bl.a. reparationer, snö- och halkbekämpning, vatten- och uppvärmningskostnader. Styrelsens mål är att ha en långsiktigt hållbar ekonomi och som ett led i det beslutade styrelsen om att höja årsavgiften med 10% vid det senaste budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 372	4 066 080	-581 423	206 219
Disposition enl. årsstämmobeslut			206 219	-206 219
Reservering underhållsfond		220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-465 721	465 721	
Årets resultat				-205 410
Vid årets slut	55 372	3 820 359	-129 483	-205 410

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-375 204
Årets resultat	-205 410
Årets fondreservering enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	465 721
Summa	-334 893

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 334 893

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	3 067 428	3 066 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 127	32 689
Summa rörelseintäkter		3 080 555	3 099 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 607 902	-2 271 192
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 472	-267 501
Personalkostnader	Not 6	-155 944	-136 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-185 394	-190 387
Summa rörelsekostnader		-3 266 711	-2 865 657
Rörelseresultat		-186 156	233 561
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 923	14 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-40 177	-43 763
Summa finansiella poster		-19 254	-27 341
Resultat efter finansiella poster		-205 410	206 220
Årets resultat		-205 410	206 220

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 247 645	4 249 236
Summa materiella anläggningstillgångar		5 247 645	4 249 236
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		5 319 645	4 321 236
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	-100
Övriga fordringar	Not 14	76 233	74 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	117 772	98 787
Summa kortfristiga fordringar		194 005	173 228
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 262 551	2 827 404
Summa kassa och bank		1 262 551	2 827 404
Summa omsättningstillgångar		1 456 556	3 000 632
Summa tillgångar		6 776 201	7 321 868

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 372	55 372
Fond för yttre underhåll		3 820 359	4 066 080
Summa bundet eget kapital		3 875 731	4 121 452
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−129 483	−581 423
Årets resultat		−205 410	206 219
Summa fritt eget kapital		−334 893	−375 204
Summa eget kapital		3 540 838	3 746 248
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 483 387	2 071 500
Summa långfristiga skulder		2 483 387	2 071 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	365 800	1 065 687
Leverantörsskulder	Not 18	57 097	72 949
Skatteskulder	Not 19	5 721	5 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	323 358	359 575
Summa kortfristiga skulder		751 976	1 504 120
Summa eget kapital och skulder		6 776 201	7 321 868

#

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-186 156	233 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	185 394	190 387
	-762	423 948
Erhållen ränta	9 213	18 829
Erlagd ränta	-40 557	-44 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 107	398 346
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-9 067	905
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-51 877	36 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93 051	436 150
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 183 802	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 183 802	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-288 000	-288 000
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-288 000	-288 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 564 853	148 150
Likvida medel vid årets början	2 827 404	2 679 254
Likvida medel vid årets slut	1 262 551	2 827 404
Kassa och Bank BR	1 262 551	2 827 404

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är föreningens första räkenskapsår där K3-regelverket tillämpas. Redovisningsprinciperna som har ändrats är att fastigheten nu är indelad i komponenter. Jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	55
Byggnad dörrar	Linjär	53
Byggnad elinstallationer	Linjär	48
Byggnad entrépartier	Linjär	46
Byggnad fasad	Linjär	97
Byggnad fönster	Linjär	60
Byggnad inre ytskikt	Linjär	41
Byggnadsinventarier	Linjär	107
Byggnad stomme	Linjär	131
Byggnad tak	Linjär	92
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15-18
Byggnad vatten och anlopp	Linjär	64
Byggnad ventilation	Linjär	11
Byggnad värmesystem	Linjär	64
Markanläggningar	Linjär	10-30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 929 728	2 929 728
Hyror, lokaler	96 000	96 000
Hyror, garage	25 200	25 200
Hyror, p-platser	16 600	15 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	0
Summa nettoomsättning	3 067 428	3 066 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	10 887	8 791
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Erhållna statliga bidrag	0	23 241
Övriga rörelseintäkter	2 244	660
Summa övriga rörelseintäkter	13 127	32 689

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-465 721	-473 705
Reparationer	-131 686	-58 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 480	-83 480
Försäkringspremier	-54 534	-46 400
Kabel- och digital-TV	-103 422	-98 961
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 224	-20 849
Serviceavtal	-84 900	-36 796
Bevakningskostnader	-24 874	-9 300
Snö- och halkbekämpning	-102 056	-49 712
Förbrukningsinventarier	-29 525	-90 070
Vatten	-208 737	-151 519
Fastighetsel	-72 937	-58 920
Uppvärmning	-510 035	-429 099
Sophantering och återvinning	-88 611	-100 851
Förvaltningsarvode drift	-628 160	-571 437
Summa driftskostnader	-2 607 902	-2 271 192

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-230 452	-223 923
Arvode, yrkesrevisorer	-13 600	-11 938
Övriga förvaltningskostnader	-24 173	-11 029
Kreditupplysningar	-2 762	-581
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 890	-7 098
Kontorsmateriel	-12 946	-6 940
Medlems- och föreningsavgifter	-3 120	-3 120
Konsultarvoden	-14 313	0
Bankkostnader	-3 216	-2 871
Summa övriga externa kostnader	-317 472	-267 501

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-16 000	-14 400
Sammanträdesarvoden	-5 600	-3 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-91 500	-81 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	-5 600
Sociala kostnader	-36 844	-31 876
Summa personalkostnader	-155 944	-136 576

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-183 845	0
Avskrivning Markanläggningar	-1 548	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-190 387
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-185 394	-190 387

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 136	14 072
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	95	0
Övriga ränteintäkter	1 692	910
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 923	14 982

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-37 232	-40 530
Övriga finansiella kostnader	-2 945	-3 233
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-40 177	-43 763



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	958 882	958 882
Mark	448 135	448 135
Tillkommande utgifter	9 438 154	9 438 154
Markanläggning	28 750	28 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 873 921	10 873 921
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	10 397 036	0
Tillkommande utgifter	-9 438 154	0
Årets anskaffningar		
Byggnader (tvättstuga nr 2)	998 022	0
Markanläggningar (ny parkering)	185 780	0
Summa årets anskaffningar	1 183 802	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-958 882	-958 882
Tillkommande utgifter	-5 637 053	-5 446 665
Markanläggningar	-28 750	-28 750
	-6 624 685	-6 434 297
Årets avskrivningar		
Byggnader	-183 845	0
Tillkommande utgifter	0	-190 387
Markanläggningar	-1 548	0
	-185 393	-190 387
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 810 078	-6 624 684
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 247 645	4 249 236
Varav		
Byggnad	4 615 278	0
Tillkommande utgifter	0	3 801 101
Markanläggning	184 232	0
Mark	448 135	448 135
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 200 000	25 200 000
Lokaler	788 000	788 000
Totalt taxeringsvärde	25 988 000	25 988 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 332 000</i>	<i>20 332 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 656 000</i>	<i>5 656 000</i>

42

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
144 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	72 000	72 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	72 000	72 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-100

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	76 233	74 541
Summa övriga fordringar	76 233	74 541

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 711	0
Förutbetalda försäkringspremier	19 247	16 039
Förutbetalda driftkostnader	775	775
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 632	65 079
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 407	8 314
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 000	8 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 772	98 787

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	700 000	0
Transaktionskonto	562 550	2 827 404
Summa kassa och bank	1 262 551	2 827 404



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	2 849 187	3 137 187
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	0	-777 687
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-365 800	-288 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 483 387	2 071 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SPARBANKEN	1,28%	2026-08-10	853 800,00	0,00	104 200,00	749 600,00
SPARBANKEN	1,25%	2026-08-10	1 427 500,00	0,00	105 600,00	1 321 900,00
SPARBANKEN	3,08%	2029-08-24	855 887,00	0,00	78 200,00	777 687,00
Summa			3 137 187,00	0,00	288 000,00	2 849 187,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 365 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 2 483 387 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	57 097	72 949
Summa leverantörsskulder	57 097	72 949

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	5 721	5 908
Summa skatteskulder	5 721	5 908

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	6 876	7 256
Upplupna elkostnader	7 077	4 716
Upplupna vattenavgifter	18 300	13 600
Upplupna värmekostnader	23 555	41 889
Upplupna revisionsarvoden	11 537	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 033	16 023
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	247 375	264 544
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 358	359 575

Not 21 Ställda säkerheter

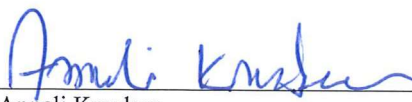
	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	8 779 000	8 779 000

Styrelsens underskrifter

HÄSSLEHOLM 2024-10-23

Ort och datum

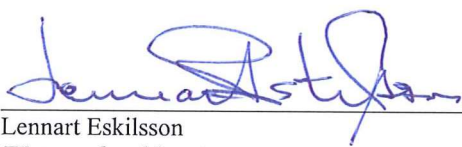

Jan Knudsen
Ordförande


Anneli Knudsen
Ledamot


Erica Takavirta
Ledamot Riksbyggen

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-30


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB


Lennart Eskilsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hässleholmshus nr 1
Org.nr 737000-2748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hässleholmshus nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 30 oktober 2024

Faktor AB


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hässleholmshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Hässleholmshus 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

