

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rydebäcken
Org nr: 769614-1378

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningne
Rydebäcken får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-30.

Årets resultat är bättre/lägre än föregående år, detta för att I fjol gjorde en utrangering av komponent.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. detta för att föreningen har bundit två lån till fast ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 2% till 8%, detta för att föreningen har tagit upp ett nytt lån på 500 000 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -83 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Duvskär 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnader med 32 lägenheter samt 16 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 2016 inflyttning 2016-12-01. Fastigheternas adress är Svartögatan 2-8 i Rydebäck.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	12
3 rum och kök	16
Summa	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Parkeringsplatser	16

Total tomtarea	2 500 kvm
Total bostadsarea	2 016 kvm

Årets taxeringsvärde	37 750 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 750 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är ingår i gemensamhetsanläggning 9/13 delar i Duvsjär GA:2. Omfattar gata, gångväg och belysning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Öresundskraft	El och fjärrvärme
Bredband2	Internet
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning, drift och lokalvård

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 33 tkr och planerat underhåll för 154 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 sommaren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 054 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 205 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 155 000 kr .

Underhållsplanen omfattar inte några standarförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	ÅR
Bygga underhållsplan från grunden	2019
Underhållskostnad från 2017, energiteknik	2019
Brandutredning balkong	2019
Rivning av lekutrustning lagt plattor istället	2020
Löpande underhållsadministration	2020
Byte VVB	2021
Löpande underhållsadministration	2021
Service gaspannor	2022
Markering P-platser	2022
Löpande underhållsadministration	2022
Målning förråd	92 500
Löpande underhållsadministration	6 879

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Löpande underhållsadministration	153 925



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Rantzow	Ordförande	2026
Kalle Lindberg	Sekreterare	2025
Mikael Åkerlund	Ledamot	2025
Anneli Forssander		2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Lindqvist	Suppleant	2026
Stina Lindholm	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		
Björn Nilsson		2025
Charlotte Angel		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna 2024-03-01 med 8% samt 2024-09-01 med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 840 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 7 725 kWh fastighetsel och 160 213 kWh värmeenergi normalkorrigerat. År 2023 gick föreningen från gas till fjärrvärme.



Flerårsöversikt

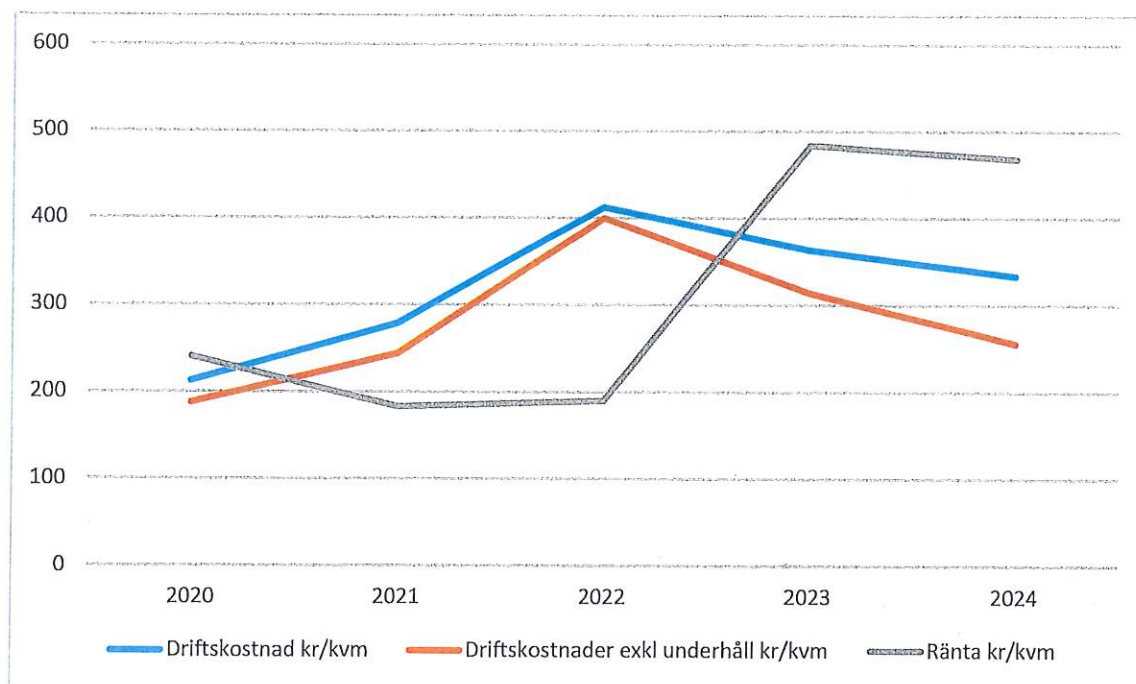
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 759	1 614	1 498	1 498	1 496
Rörelsens intäkter	1 764	1 641	1 511	1 506	1 511
Resultat efter finansiella poster*	-1 340	-3 601	-355	-149	-128
Årets resultat	-1340	-3 601	-355	-149	-128
Resultat exkl avskrivningar	1 257	-2 332	147	353	374
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	435	447	-675	-469	-448
Balansomslutning	61 823	62 607	66 490	66 982	67 185
Årets kassaflöde	421	-1 876	37	266	354
Soliditet %*	51	56	53	53	53
Likviditet %	7	2	11	11	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	-	0,0	-	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	840	777	725	725	725
Driftkostnader kr/kvm	334	364	413	279	213
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	256	314	400	244	188
Energikostnad kr/kvm*	137	157	255	172	108
Underhållsfond kr/kvm	1 625	1 638	1 276	879	498
Reservering till underhållsfond kr/kvm	77	411	411	411	411
Sparande kr/kvm*	-41	-86	87	211	213
Ränta kr/kvm	468	484	190	183	240
Skuldsättning kr/kvm*	15 531	15 303	15 500	15 575	15 650
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 531	15 303	15 500	15 575	15 650
Räntekänslighet %*	18,4	19,6	21,4	21,5	21,6

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har en förlust detta år, den är dels orsakad av det höga ränteläget samt underhållskostnad. Föreningen har under året bundit två av lånen till en bättre ränta samt att investeringen till fjärrvärme kommer på sikt att förbättra föreningens resultat.





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 000 000			3 275 531	-4 124 443	-3 600 873
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 600 873	3 600 873
Reservering underhållsfond				155 000	-155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-153 925	153 925	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-1 340 100
Vid årets slut	36 000 000			3 276 606	-7 726 391	-1 340 100

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 725 315
Årets resultat	-1 340 100
Årets fondreservering enligt stadgarna	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 925
Summa	-9 066 591

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 066 591

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 746 641	1 614 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 641	26 742
Summa		1 764 282	1 640 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-672 953	-727 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 212	-164 397
Personalkostnader	Not 6	-49 230	-54 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 257 154	-1 268 822
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-2 059 786
Summa rörelsekostnader		-2 163 549	-4 275 114
Rörelseresultat		-399 267	-2 634 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24	2 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-940 858	-968 692
Summa finansiella poster		-940 834	-966 596
Resultat efter finansiella poster		-1 340 100	-3 600 873
Årets resultat		-1 340 100	-3 600 873



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	60 973 731	62 230 885
Summa materiella anläggningstillgångar		60 973 731	62 230 885
Summa anläggningstillgångar		60 973 731	62 230 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	5	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 143	34 752
Summa kortfristiga fordringar		86 148	34 754
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	763 066	341 666
Summa kassa och bank		763 066	341 666
Summa omsättningstillgångar		849 214	376 420
Summa tillgångar		61 822 945	62 607 305



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	36 000 000	36 000 000
Fond för yttre underhåll	3 276 606	3 275 531
Summa bundet eget kapital	39 276 606	39 275 531
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 726 491	-4 124 443
Årets resultat	-1 340 100	-3 600 873
Summa fritt eget kapital	-9 066 591	-7 725 315
Summa eget kapital	30 210 115	31 550 215
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 325 000
Summa långfristiga skulder		20 325 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 900 000
Leverantörsskulder	Not 16	84 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	303 311
Summa kortfristiga skulder		11 287 829
Summa eget kapital och skulder	61 822 945	62 607 305



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-399 267	-2 634 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 257 154	1 268 822
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		2 059 786
	857 887	694 332
Erhållen ränta	24	2 095
Erlagd ränta	-940 858	-968 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-82 947	-272 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-51 394	4 500
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	180 741	-131 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 400	-399 335
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 326 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 326 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-125 000	-150 000
Upptagna lån	500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	375 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	421 400	-1 875 585
Likvida medel vid årets början	341 666	2 217 251
Likvida medel vid årets slut	763 066	341 666



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	30
Dörrar	Linjär	27
Elinstallationer	Linjär	43
Entrepertier	Linjär	34
Fasad	Linjär	23
Fönster	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	30
Byggnadsinventarier	Linjär	15
Specialanpassningar	Linjär	15
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	32
Vatten och avlopp	Linjär	46
Ventilation	Linjär	18
Värmesystem	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 693 032	1 566 096
Hyror, p-platser	56 000	48 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-387	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Summa nettoomsättning	1 746 641	1 614 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 444	16 127
Försäkringsersättningar	0	5 209
Övriga ersättningar	10 197	5409
Summa övriga rörelseintäkter	15 641	26 742

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-153 925	-99 379
Reparationer	-33 138	-120 501
Försäkringspremier	-36 539	-37 955
Serviceavtal	-2 846	-5 622
Obligatoriska besiktningar	0	-5 836
Snö- och halkbekämpning	-24 349	-4 685
Förbrukningsmaterial	-1 192	-1 641
Vatten	-105 872	-79 353
Fastighetsel	-21 729	-30 574
Uppvärmning	-149 264	-206 960
Sophantering och återvinning	-34 244	-33 636
Förvaltningsarvode drift	-109 854	-101 422
Summa driftskostnader	-672 953	-727 562



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-110 809	-105 344
IT-kostnader	-12 130	-11 700
Arvode, yrkesrevisorer	-13 375	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-20 755	-9 720
Kreditupplysningar	-1 236	-714
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 433	-5 408
Representation	-987	-2 250
Tryck årsredovisning	-3 343	-2 838
Telefon	-511	-408
Bankkostnader	-4 837	-4 506
Övriga externa kostnader	-1 796	-3 761
Summa övriga externa kostnader	-184 212	-164 397

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	1 000
Sociala kostnader	-4 230	-10 547
Summa personalkostnader	-49 230	-54 547

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 257 154	-1 268 822
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 257 154	-1 268 822

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-2 059 786
Summa övriga rörelsekostnader	0	-2 059 786

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 073
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	22
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24	2 095



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-940 633	-967 806
Övriga räntekostnader	0	-886
Övriga finansiella kostnader	-225	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-940 858	-968 692

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 246 638	60 335 113
Mark	6 914 887	6 914 887
Anskaffningsvärde vid årets slut	66 161 525	67 250 000

Årets anskaffning

Fjärrvärme	1 326 250
------------	-----------

Årets utrangering

Värmesystem gas	-2 414 725
-----------------	------------

Anskaffningsvärde vid årets slut

66 161 525

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 930 640	-3 016 757
	-3 930 640	-3 016 757

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnad	-1 257 154	-1 268 822
Återföring av utrangering avskrivningar		354 939

	-1 257 154	-913 883
--	-------------------	-----------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 187 794** **-3 930 640****Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Byggnader	54 058 844	55 315 998
Mark	6 914 887	6 914 887

Taxeringsvärden

Bostäder	37 750 000	37 750 000
----------	------------	------------



Totalt taxeringsvärde	37 750 000	37 750 000
varav byggnader	33 000 000	33 000 000
varav mark	4 750 000	4 750 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5	2
Summa övriga fordringar	5	2

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 194	31 827
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 024	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 925	2 925
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 143	34 752

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	763 066	341 666
Summa kassa och bank	763 066	341 666

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	31 225 000	30 850 000
Kortfristiga lån som förfaller inom 12 månader	-10 800 000	-20 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 325 000	10 100 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,18%	2024-09-28	10 150 000,00	-10 125 000,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	3,18%	2027-06-23	10 350 000,00	0,00	37 500,00	10 312 500,00
SWEDBANK	4,01%	2025-10-28	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
SWEDBANK	0,98%	2025-12-22	10 350 000,00	0,00	50 000,00	10 300 000,00
SWEDBANK	3,40%	2026-06-17	0,00	10 125 000,00	12 500,00	10 112 500,00
Summa			30 850 000,00	500 000,00	125 000,00	31 225 000,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 500 000 kr och 10 312 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	84 518	-24 169
Summa leverantörsskulder	84 518	-24 169

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 100	11 755
Upplupna räntekostnader	122 294	8 866
Upplupna elkostnader	1 465	3 896
Upplupna värmekostnader	19 476	20 776
Upplupna revisionsarvoden	10 000	14 875
Upplupna styrelsearvoden	45 000	45 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 977	126 090
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 311	231 258

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	31 500 000	31 500 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens undertecknande har skett den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.



Ann-Christin Rantzow

Kalle Lindberg

Anneli Forssander

Mikael Åkerlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rydebäcken

Org.nr 769614-1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rydebäcken för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557539774155

Dokument

Årsredovisning nr 2
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-02-21 10:48:12 CET (+0100) av Anette
Lundgren (AL)
Färdigställt 2025-03-03 09:13:20 CET (+0100)

Initierare

Anette Lundgren (AL)
Riksbyggen
anette.lundgren@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Christin Rantzow (AR)
rantzows@brevboxen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHRISTIN RANTZOW"
Signerade 2025-02-21 11:08:47 CET (+0100)

Kalle Lindberg (KL)
charlie_lindberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KALLE LINDBERG"
Signerade 2025-02-21 11:11:30 CET (+0100)

Mikael Åkerlund (MÅ)
sportis70@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne
Mikael Åkerlund"
Signerade 2025-02-21 11:50:59 CET (+0100)

Anneli Forssander (AF)
annelie.forssander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELI FORSSANDER"
Signerade 2025-02-27 20:44:30 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539774155

Ben Mahajerzade-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2025-03-03 09:13:20 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



Brf Rydebäcken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Rydebäcken 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

