

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nils 24
Org nr: 769626-2927



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Styrelsens ord
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nils 24 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö Stad.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på ökade driftskostnader, övriga externa kostnader samt räntekostnader. Under året har föreningen främst haft högre kostnader för el, fastighetsskötsel samt räntekostnader. Stora skillnader har det även varit för vatten samt förvaltningsarvode, detta grundar sig till stor del på att man under 2023 mottagit större kreditfakturer från leverantörerna.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 88% till 83%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 471 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nils 24 i Malmö stad. I fastigheten finns två byggnader i fyra till tio våningar med 127 lägenheter, total boarea 8 794 m² samt fem uthyrningslokaler med en total lokalarea om ca. 260 m². Föreningen disponerar över 90 parkeringsplatser varav samtliga i underjordiskt garage. Byggnaderna är uppförda 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	53
3 rum och kök	36
4 rum och kök	27
5 rum och kök	3



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	74	
Antal garage	8	utrustad med laddstation
Antal garage	7	MC-plats
Antal garage	2	Handikappsplats
Antal lokaler	5	

Total tomtarea 3 607 m²

Bostäder bostadsrätt 8 794 m²

Total bostadsarea 8 794 m²

Lokaler hyresrätt 260 m²

Garagelokaler 2 294 m²

Total lokalarea 2 554 m²

Årets taxeringsvärde 283 432 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 283 432 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Lokaltyp
Netnapa	52	Kontor
Salong Klipp Tajm	29	Skönhetssalong
Malmö arkitekt & bygg AB	52	Kontor
Giangs Beauty AB	57	Skönhetssalong
Ganimete Berisha MUF	64	Kontor

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,7 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är sedan 2022 medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra 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.

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 145 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2018.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 468 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 816 tkr (93 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 816 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden enligt underhållsplanen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rosita Espling	Ordförande	2026
Martin Hindmo	Ledamot	2026
Jennie Larsson	Ledamot	Avgått under året
Jonas Caesar	Ledamot	2025
Emila Ardestani	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Enzo Eliasson	Suppleant	2025
Helena Fremle	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Toni Forsberg		2025
Viktor Risén		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat som påverkar föreningen på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 188 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 786 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 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

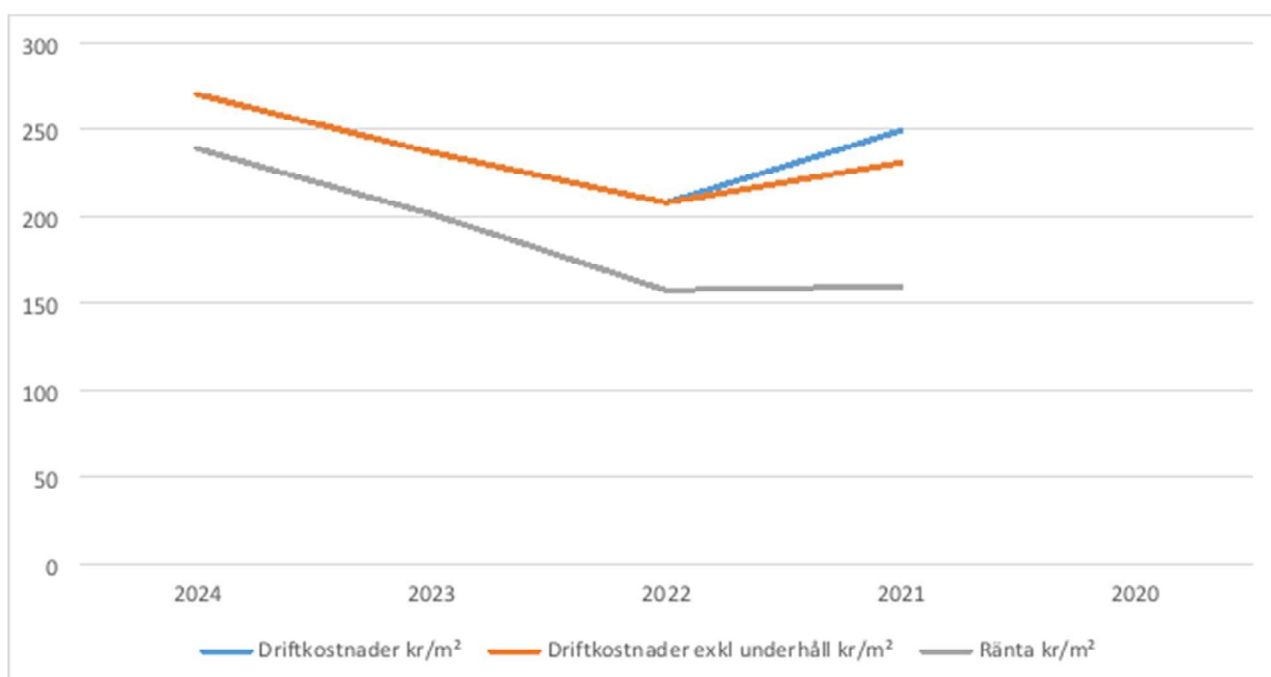


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 462	8 549	7 418	7 312	5 332
Resultat efter finansiella poster*	-123	239	-586	-33	634
Årets resultat	-123	239	-586	-33	634
Resultat exkl avskrivningar	2 471	2 833	1 984	2 513	2 538
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 656	2 018	1 168	2 513	2 538
Balansomslutning	416 470	419 705	421 202	423 239	425 953
Årets kassaflöde	-632	973	693	1 774	715
Soliditet %*	72	71	71	71	71
Likviditet % inkl kommande års låneomförhandlingar	12	15	10	130	65
Likviditet % exkl kommande års låneomförhandlingar	83	88	74	62	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	81	78	71	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	904	806	668	605	643
Driftkostnader kr/kvm	270	237	207	249	121
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	270	237	207	231	121
Energikostnad kr/kvm*	167	120	108	95	56
Underhållsfond kr/kvm	240	168	96	24	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	72	72	72	-	0
Sparande kr/kvm*	218	250	175	240	224
Ränta kr/kvm	239	201	157	160	134
Skuldsättning kr/kvm*	10 081	10 353	10 563	10 645	10 859
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 009	13 360	13 630	13 736	14 013
Räntekänslighet %*	14,4	16,6	20,4	23,1	30,3

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust, förlusten beror främst på ökade räntekostnader samt driftskostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2025 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader samt sitt sparande till framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	186 662 000	112 988 000	1 902 830	-1 887 580	239 079
Disposition enl. årsstämmobeslut				239 079	-239 079
Reservering underhållsfond			815 605	-815 605	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-122 975
Vid årets slut	186 662 000	112 988 000	2 718 435	-2 464 106	-122 975

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 648 501
Årets resultat	-122 975
Årets fondreservering enligt stadgarna	-815 605
Summa	-2 587 081

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 587 081**

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	9 461 861	8 549 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 300	193 272
Summa rörelseintäkter		9 465 161	8 742 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 064 293	-2 686 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 002 838	-722 883
Personalkostnader	Not 6	-233 441	-220 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 594 364	-2 594 364
Summa rörelsekostnader		-6 894 937	-6 224 295
Rörelseresultat		2 570 224	2 518 450
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 270
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 808	4 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 716 007	-2 284 724
Summa finansiella poster		-2 693 199	-2 279 371
Resultat efter finansiella poster		-122 975	239 079
Årets resultat		-122 975	239 079



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	412 996 753	415 562 410
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	50 237	78 944
Summa materiella anläggningstillgångar		413 046 990	415 641 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	63 500	63 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 500	63 500
Summa anläggningstillgångar		413 110 490	415 704 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 900	51
Övriga fordringar	Not 14	46 881	31 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	503 438	528 375
Summa kortfristiga fordringar		552 219	559 984
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 807 383	3 439 850
Summa kassa och bank		2 807 383	3 439 850
Summa omsättningstillgångar		3 359 602	3 999 833
Summa tillgångar		416 470 092	419 704 687



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 650 000	299 650 000
Fond för yttre underhåll		2 718 435	1 902 830
Summa bundet eget kapital		302 368 435	301 552 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 464 106	-1 887 580
Årets resultat		-122 975	239 079
Summa fritt eget kapital		-2 587 081	-1 648 501
Summa eget kapital		299 781 354	299 904 329
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	88 147 152	92 427 616
Övriga långfristiga skulder	Not 18	164 862	127 362
Summa långfristiga skulder		88 312 014	92 554 978
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 249 744	25 056 192
Leverantörsskulder		468 614	445 579
Skatteskulder		268 640	268 640
Övriga skulder	Not 19	7 536	-10 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 382 190	1 484 981
Summa kortfristiga skulder		28 376 724	27 245 379
Summa eget kapital och skulder		416 470 092	419 704 687



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 570 224	2 518 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 594 364	2 594 364
	5 164 588	5 112 814
Erhållen ränta	22 808	5 353
Erlagd ränta	-2 858 394	-2 175 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 329 002	2 942 492
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	7 765	-124 307
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	80 179	506 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 416 946	3 324 265
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 086 912	-2 381 712
Upptagna lån	0	0
Förändring av övrig långfristig skuld	37 500	30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 049 412	-2 351 712
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-632 466	972 553
Likvida medel vid årets början	3 439 850	2 467 297
Likvida medel vid årets slut	2 807 383	3 439 850



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Anslutningstillgångar (IMD)	Linjär	15
Installationer	Linjär	5

Mark 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*	6 909 276	6 281 028
Hyror, lokaler	440 936	410 004
Hyror, garage	1 116 396	1 133 230
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-901
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-144 276	-177 033
Rabatter	-2 049	-6 127
Vattenavgifter	218 750	202 986
Elavgifter	470 765	244 637
Kabel-tv-avgifter	363 420	358 140
Debiterad fastighetsskatt-	9 580	24 746
Övriga ersättningar**	79 077	78 773
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-11
Summa nettoomsättning	9 461 861	8 549 473

*I årsavgiften ingår värme samt kallvatten.

**Avser pant- och överlåtelseintäkter, avgift för andrahandsuthyrning samt hyra för övernattningslägenhet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	0	161
Erhållna statliga bidrag	0	146 597
Övriga rörelseintäkter	3 300	46 514
Summa övriga rörelseintäkter	3 300	193 272

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-145 042	-112 646
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 320	-134 320
Försäkringspremier	-183 126	-166 921
Kabel- och digital-TV	-362 458	-363 294
Återbäring från Riksbyggen	600	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 707	-11 860
Serviceavtal	-20 013	0
Obligatoriska besiktningar	-11 546	-144 804
Bevakningskostnader	-1 318	0
Snö- och halkbekämpning	-814	0
Drift och förbrukning, övrigt	-25 571	-56 042
Förbrukningsinventarier	-29 938	-36 288
Fordons- och maskinkostnader	0	-577
Vatten	-459 104	-328 448
Fastighetsel	-829 256	-425 099
Uppvärmning	-605 954	-603 427
Sophantering och återvinning	-76 502	-196 598
Förvaltningsarvode drift*	-160 226	-114 091
Summa driftskostnader	-3 064 293	-2 686 816

*Avser fastighetsskötsel bland annat skötsel för städ samt utemiljö.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-839 078	-498 970
Resekostnader	-125	-88
IT-kostnader	-5 299	-3 878
Övriga riskkostnader	0	-2 089
Arvode, yrkesrevisorer	-14 277	-49 252
Övriga försäljningskostnader	-2 062	-1 890
Övriga förvaltningskostnader	-37 150	-28 546
Kreditupplysningar	-4 083	-1 108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 001	-38 546
Representation	-12 162	-9 136
Kontorsmateriel	0	-1 429
Telefon och porto	-7 176	-6 583
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-53 953
Medlems- och föreningsavgifter	-5 334	-5 334
Konsultarvoden	-25 476	-15 500
Bankkostnader	-6 456	-5 782
Övriga externa kostnader	-2 160	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 002 838	-722 883



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-171 900	-157 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 730	-10 080
Sociala kostnader	-55 811	-52 652
Summa personalkostnader	-233 441	-220 232

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 538 282	-2 538 282
Avskrivning Anslutningsavgifter	-27 375	-27 375
Avskrivning Installationer	-28 707	-28 707
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 594 364	-2 594 364

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 270
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 270

*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 675
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	22 289	1 275
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	303	745
Övriga ränteintäkter	215	387
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 808	4 083

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 711 162	-2 283 528
Övriga räntekostnader	-4 845	-1 196
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 716 007	-2 284 724

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	304 593 840	304 593 840
Mark	120 106 160	120 106 160
Anslutningsavgifter	410 625	410 625
	425 110 625	425 110 625
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	425 110 625	425 110 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 518 559	-6 980 277
Anslutningsavgifter	-29 656	-2 281
	-9 548 215	-6 982 558
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 538 282	-2 538 283
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-27 375	-27 375
	-2 565 657	-2 565 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 113 872	-9 548 216
Restvärde enligt plan vid årets slut	412 996 753	415 562 410
Varav		
Byggnader	292 536 999	295 075 281
Mark	120 106 160	120 106 160
Anslutningsavgifter	353 594	380 969
Taxeringsvärden		
Bostäder	270 000 000	270 000 000
Lokaler	13 432 000	13 432 000
Totalt taxeringsvärde	283 432 000	283 432 000
<i>varav byggnader</i>	<i>223 600 000</i>	<i>223 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 832 000</i>	<i>59 832 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	143 534	143 534
	143 534	143 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 534	143 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-64 590	-35 884
	-64 590	-35 884
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 707	-28 707
	-28 707	-28 707
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-93 297	-64 590
	-93 297	-64 590
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-93 297	-64 590
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 237	78 944
Varav		
Installationer	50 237	78 944

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	63 500	63 500
	63 500	63 500

**Avser garantikapital i Riksbyggens intresseförening.*

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46 881	31 558
	46 881	31 558

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 120	58 884
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 986	208 957
Förutbetald vattenavgift	0	70 575
Förutbetald renhållning	5 048	4 890
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 381	60 028
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 903	125 041
	503 438	528 375

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	723 565	701 275
Transaktionskonto	2 083 818	2 738 574
Summa kassa och bank	2 807 383	3 439 850

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	114 396 896	117 483 808
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 944 576	-1 879 960
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 305 168	-23 176 960
Långfristig skuld vid årets slut	88 147 152	92 427 616

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,76%	2024-01-15	23 176 960	-22 455 424	721 536	0
NORDEA	3,72%	2025-01-22	24 725 968	0	420 800	24 305 168
NORDEA	1,41%	2026-01-14	23 176 960	0	486 144	22 690 816
SBAB	3,63%	2026-01-19	0	22 455 424	486 144	21 969 280
NORDEA	1,59%	2028-01-14	23 176 960	0	486 144	22 690 816
NORDEA	1,76%	2030-01-14	23 226 960	0	486 144	22 740 816
Summa			117 483 808	0	3 086 912,00	114 396 896,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 24 305 168 kr villkorsändras och 1 944 576 kr ska amorteras varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 67 350 913 kr till betalning mellan 2 och fem år efter balansdagen. Resterande skuld 22 740 816 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att den löpande amorteringen är 2 365 376 kr, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 102 570 016 kr.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	164 862	127 362
Mottagna depositioner	164 862	127 362

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	7 536	-10 013
Summa övriga skulder	7 536	-10 013

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 047	28 372
Upplupna räntekostnader	342 404	484 791
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 039
Upplupna elkostnader	85 005	42 274
Upplupna vattenavgifter	40 259	0
Upplupna värmekostnader	83 505	87 173
Upplupna kostnader för renhållning	1 522	9 655
Upplupna revisionsarvoden	19 375	34 800
Upplupna styrelsearvoden	105 179	90 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 137	12 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 372	2 709
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	647 385	691 559
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 382 190	1 484 981

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	125 050 000	125 050 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Rosita Espling

~~Jennie Larsson~~
I egenskap av styrelsesuppleant Enzo Eliasson

Martin Hindmo

Emila Ardestani

Jonas Caesar

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557542818034

Document

Årsredovisning 2024 Riksbyggen Brf Nils 24 - för signering
Main document
23 pages
Initiated on 2025-03-28 11:50:05 CET (+0100) by
Charlotte Andersson (CA)
Finalised on 2025-04-01 12:48:01 CEST (+0200)

Initiator

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signatories

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signed 2025-04-01 12:48:01 CEST (+0200)

Rosita Espling (RE)
rosita_olsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROSITA OLSSON"
Signed 2025-03-30 08:32:24 CEST (+0200)

Jonas Caesar (JC)
jonas.alm1986@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS CAESAR"
Signed 2025-03-28 12:41:02 CET (+0100)

Martin Hindmo (MH)
martinhindmo@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Martin Hindmo"
Signed 2025-03-31 14:04:35 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557542818034

Emila Ardestani (EA)

emila.ardestani@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "EMILA ARDESTANI"

Signed 2025-03-28 11:53:35 CET (+0100)

Enzo Eliasson (EE)

enzo.a.eliasson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ENZO ELIASSON"

Signed 2025-04-01 11:54:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

Styrelsen har Ordet

Styrelsen har under året fått många upplyftande kommentarer från boende som är tacksamma för vårt arbete och det gör det extra roligt att ingå i styrelsen och jobba för föreningen och för oss medlemmar. Från föreningen är vi 5 medlemmar i styrelsen varav 3 som jobbar aktivt för att skapa en god och trivsamt miljö för oss boende. Vi är att betrakta som lekmän och med jobb och familjer så är det stundom svårt att räkna till för våra 127 lägenheter och 5 lokaler och vi är därför väldigt tacksamma för de medlemmar som visar förståelse för detta och för de medlemmar som självmant visat intresse för att hjälpa till med diverse aktiviteter.

Styrelsen hanterar flera aktiviteter själv med målet att hålla kostnaderna nere för oss medlemmar men tyvärr har avgifterna i år igen fått höjas för att täcka de ökande omkostnader som vi har och står inför. Föreningen har tidigare omfattats av garanti från byggherren JM och den löpte ut 28/8 2024 och således är vi medvetna om att vi kommer få en del kostnader som vi ej haft tidigare. Vi gör därför vad vi kan i styrelsen för att hantera aktiviteter själva såsom, debitering av gästlägenhet, hantering av fjärrkontroll till garaget, tagg till passersystem, MC kontrakt, porttelefon uppdatering med mera. Genom att göra det själva så blir det inte bara billigare utan medlemmar slipper även avtala tid för upphämtning av kontroller och taggar hos Riksbyggen i Hyllie.

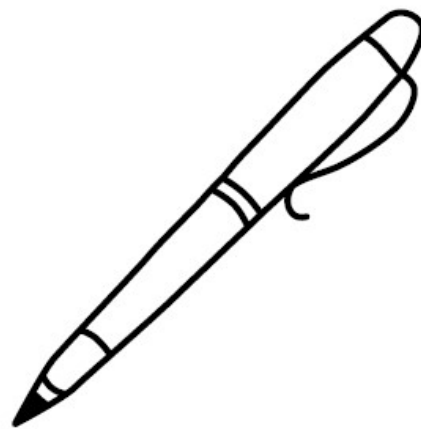
Som nämnt så är vi en stor förening och vi får flera fakturor varje vecka för godkännande. Givetvis granskas fakturor från alla leverantörer noggrant innan de betalas och ibland kan detta leda till större tidskrävande utredningar. Vi har ett stort avtal med vår förvaltare och samarbetspartner Riksbyggen. Med ett stort avtal så är det lätt att saker missas och vi har lagt mycket tid på att säkerställa att vi får det som vi betalar för. Det har tidigare inneburit att Riksbyggen har fått betala tillbaka till föreningen för debiterade men ej genomförda aktiviteter och vi hoppas nu på en smidigare hantering framåt men vi jobbar aktivt vidare med att säkerställa att rutiner upprättas och efterlevs.

Under året har cykelrensen gjorts och då ingen hävdar sig vara ägare till de cyklar som samlats in så kunde flera av dem få nytt liv i samband med att flera cyklar delades ut till medlemmar. Vidare har vi hanterat garantibesiktning, löpande brandkontroller, polisanmälningar, tillståndsansökningar, andrahandsuthyrningar, godkänt nya medlemmar hanterat styrelsens mailkorrespondans med medlemmar och leverantörer med mera.

Avslutningsvis, vi vill ännu en gång tacka för det förtroende som gavs på föreningens stämma i maj 2024.

Hälsningar Styrelsen

/Vid tangentbordet
Rosita



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24

Org.nr 769626-2927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-11 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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-01 10:46:40 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - c8bd34c6-1b69-42fa-a5be-eb74e79a0cd1

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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 skuldtynad 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 Nils 24

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24 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

