
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Möndalshus nr 2
Org nr: 757201–7502

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Mölnadalshus nr 2 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 Mölndals kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 69% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 787 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 456 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vågen 1 och Kräftan 3 i Mölndals Kommun med adresserna Tvillinggatan 1-7, Lammevallsgatan 44 samt Stenbrogatan 2-4. på dessa fastigheter har år 1960 uppförts bostadshus med 170 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 10 156 kvadratmeter. Dessutom finns 46 garage och 107 avgiftsbelagda parkeringsplatser

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	12
2 rum och kök	90
3 rum och kök	62
4 rum och kök	6
Summa	170

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-plats med el	106
Garageplats varm	47
Lokal	5
Förråd	2
Summa	160

Total tomtarea	19 198 m ²
Total bostadsarea	10 156 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 875 m²

Årets taxeringsvärde	185 909 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	185 909 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 302 tkr och planerat underhåll för 141 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.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2022-2023	Under 2022-2023 har byten av vattenrören, både varm- och kallvatten i samtliga byggnaders källare skett.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	54 555
Installationer	86 188

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lucia Carlund	Ordförande	2026
Emelie Larqvist	Sekreterare	2026
Claes Scherman	Vice ordförande	2025
Noah Cardoso Barreto	Ledamot	2025
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Olsson	Suppleant	2025
Ulf Karlsson	Suppleant	2026
Emma Cederholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2025
Ulla Carlson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson	2025
Robin Barai	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Larsson	2025
Jan Svanberg	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat ett projekt med rörbyten i källaren samt i kulvert.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 204 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 206 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 316	7 287	6 904	6 699	6 599
Resultat efter finansiella poster*	669	655	-398	917	-5 843
Årets resultat	669	655	-398	917	-5 843
Soliditet %*	16	15	13	16	14
Likviditet %	19	16	32	9	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	86	81	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	766	674	644	628	613
Energikostnad kr/kvm*	210	180	176	196	155
Underhållsfond kr/kvm	756	597	422	240	85
Reservering till underhållsfond kr/kvm	174	180	217	190	190
Sparande kr/kvm*	145	124	57	153	188
Ränta kr/kvm	94	84	35	11	15
Skuldsättning kr/kvm*	2 243	2 026	2 072	1 798	1 535
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 437	2 190	2 239	1 943	1 659
Räntekänslighet %*	3,2	3,2	3,5	3,1	2,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltalet

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	584 261	6 553 584	-3 502 514	654 654
Disposition enl. årsstämmobeslut			654 654	-654 654
Reservering underhållsfond		1 924 000	-1 924 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-140 743	140 743	
Årets resultat				668 938
Vid årets slut	584 261	8 336 841	-4 631 118	668 938

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 847 861
Årets resultat	668 938
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 924 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 743
Summa	-3 962 180

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 962 180

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 315 790	7 287 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 797	656 792
Summa		8 318 587	7 943 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 879 205	-3 940 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 640 369	-1 692 116
Personalkostnader	Not 6	-286 202	-107 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-787 460	-661 675
Summa rörelsekostnader		-6 593 236	-6 401 459
Rörelseresultat		1 725 351	1 542 472
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 950
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 035	33 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 085 448	-927 018
Summa finansiella poster		-1 056 413	-887 819
Resultat efter finansiella poster		668 938	654 654
Årets resultat		668 938	654 654



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 606 680	22 104 890
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	4 378 091
Summa materiella anläggningstillgångar		27 606 680	26 482 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	297 500	297 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 500	297 500
Summa anläggningstillgångar		27 904 180	26 780 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	140
Övriga fordringar	Not 16	79 677	78 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	577 177	505 425
Summa kortfristiga fordringar		656 854	583 680
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 621 766	1 041 725
Summa kassa och bank		2 621 766	1 041 725
Summa omsättningstillgångar		3 278 619	1 625 404
Summa tillgångar		31 182 800	28 405 885



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	584 261	584 261	
Fond för yttre underhåll	8 336 841	6 553 584	
Summa bundet eget kapital	8 921 102	7 137 845	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 631 118	-3 502 514	
Årets resultat	668 938	654 654	
Summa fritt eget kapital	-3 962 180	-2 847 861	
Summa eget kapital	4 958 922	4 289 984	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 000 000	9 250 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 745 249	12 990 249
Leverantörsskulder	Not 20	524 724	792 350
Skatteskulder	Not 21	13 148	17 222
Övriga skulder	Not 22	141 809	103 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	798 947	962 968
Summa kortfristiga skulder		17 223 878	14 865 901
Summa eget kapital och skulder		31 182 800	28 405 885



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 725 351	1 542 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	787 460	661 675
	2 512 811	2 204 147
Erhållen ränta	29 035	39 199
Erlagd ränta	-1 083 241	-926 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 458 605	1 316 936
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-73 174	84 622
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-399 230	-366 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	986 201	1 034 745
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-6 289 251	0
Investeringar i pågående byggnation	4 378 091	-3 787 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 911 160	-3 787 188
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-495 000	-495 000
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 505 000	-495 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 580 041	-3 247 443
Likvida medel vid årets början	1 041 725	4 289 167
Likvida medel vid årets slut	2 621 766	1 041 725



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Byggnader	Komponent	40
Tillkommande utgifter	Komponent	Klar
Inventarier	Komponent	Klar

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	6 581 664	5 723 136
Hyror, bostäder	980	22 540
Hyror, lokaler	15 232	15 132
Hyror, garage	230 232	209 624
Hyror, p-platser	220 624	185 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 256	-11 256
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 153	-2 496
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 460	-13 160
Bränsleavgifter, bostäder	1 198 992	1 120 931
Övriga lokalintäkter	1 900	0
Övriga avgifter	555	0
Övriga ersättningar	93 491	37 337
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-9
Summa nettoomsättning	8 315 790	7 287 139

*** Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 797	60 513
Försäkringsersättningar	0	596 279
Summa övriga rörelseintäkter	2 797	656 792

* Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats.

Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning.

Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-140 743	-49 798
Reparationer	-301 864	-614 088
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-286 190	-284 407
Försäkringspremier	-128 270	-106 893
Kabel- och digital-TV	-202 139	-195 348
Pcb/Radonsanering	0	-1 969
Återbäring från Riksbyggen	1 600	11 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 099	-1 575
Serviceavtal	-26 667	-23 455
Obligatoriska besiktningar	-12 706	-20 171
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 170
Snö- och halkbekämpning	-103 993	-125 426
Ersättningar till hyresgäster	0	-7 608
Förbrukningsinventarier	-21 342	-71 518
Fordons- och maskinkostnader	-1 782	-1 941
Vatten	-572 592	-404 316
Fastighetsel	-277 366	-289 773
Uppvärmning	-1 465 780	-1 280 357
Sophantering och återvinning	-315 946	-363 954
Förvaltningsarvode drift	-20 327	-106 604
Summa driftskostnader	-3 879 205	-3 940 072

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-8 167
Förvaltningsarvode administration	-1 470 702	-1 450 000
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
IT-kostnader	-16 409	-13 609
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-40 000
Övriga försäljningskostnader	-7 217	0
Övriga förvaltningskostnader	-32 328	-70 139
Kreditupplysningar	-4 875	-2 342
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 365	-46 074
Representation	-2 883	0
Kontorsmateriel	-9 550	-21 123
Telefon och porto	-5 883	-23 295
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-8 830	-8 830
Köpta tjänster	0	-735
Bankkostnader	-5 214	-4 986
Övriga externa kostnader	-363	-278
Summa övriga externa kostnader	-1 640 369	-1 692 116



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 736	0
Korrigerig semesterlöner	0	3 259
Styrelsearvoden	-211 659	-64 817
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 210	-12 110
Pensionskostnader	15 263	3 816
Övriga personalkostnader	-300	-300
Sociala kostnader	-66 560	-37 444
Summa personalkostnader	-286 202	-107 596

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-647 801	-522 016
Avskrivning Markanläggningar	-139 659	-139 659
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-787 460	-661 675

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	5 950
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 950

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 503
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 352	29 236
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	93
Övriga ränteintäkter	1 635	1 417
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 035	33 249

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 037 205	-926 951
Övriga räntekostnader	-508	-67
Övriga finansiella kostnader (pantbrevskostnad)	-47 735	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 085 448	-927 018



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 488 056	45 488 056
Mark	957 000	957 000
Markanläggning	6 792 759	6 792 759
	53 237 815	53 237 815
Årets anskaffningar		
Byggnader	6 289 251	0
	6 289 251	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 527 066	53 237 815
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 273 899	-27 751 884
Markanläggningar	-2 859 026	-2 719 367
	-31 132 925	-30 471 250
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-647 801	-522 016
Årets avskrivning markanläggningar	-139 659	-139 659
	-787 460	-661 675
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 920 385	-31 132 925
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 606 680	22 104 890
Varav		
Byggnader	22 855 606	17 214 156
Mark	957 000	957 000
Markanläggningar	3 794 074	3 933 733
Taxeringsvärden		
Bostäder	185 000 000	185 000 000
Lokaler	909 000	909 000
Totalt taxeringsvärde	185 909 000	185 909 000
<i>varav byggnader</i>	<i>107 909 000</i>	<i>107 909 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 000 000</i>	<i>78 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	396 960	396 960
Installationer	879 125	879 125
	1 276 085	1 276 085
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 276 085	1 276 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-396 960	-396 960
Installationer	-879 125	-879 125
	-1 276 085	-1 276 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 276 085	-1 276 085
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	4 378 091	0
Pågående	1 911 160	4 378 091
Aktivering	-6 289 251	0
Vid årets slut	0	4 378 091

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	297 500	297 500
Summa andra långfristiga fordringar	297 500	297 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	140
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	140

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	172
Skattekonto	79 677	77 943
Summa övriga fordringar	79 677	78 115



Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	143 659	128 270
Förutbetalt förvaltningsarvode	374 344	367 676
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 439	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 920	3 526
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 815	5 953
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	577 177	505 425

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	-127	8 904
Bankmedel	1 027 513	400 161
Transaktionskonto	1 594 380	632 660
Summa kassa och bank	2 621 766	1 041 725

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 745 249	22 240 249
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 745 249	-12 990 249
Långfristig skuld vid årets slut	9 000 000	9 250 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,41%	2025-03-28	1 490 249,00	0,00	120 000,00	1 370 249,00
SBAB	3,11%	2025-06-24	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SBAB	3,76%	2025-01-07	4 750 000,00	0,00	125 000,00	4 625 000,00
SBAB	3,24%	2025-08-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	3,39%	2025-08-20	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	3,93%	2032-07-09	9 500 000,00	0,00	250 000,00	9 250 000,00
Summa			22 240 249,00	3 000 000,00	495 000,00	24 745 249,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 000,00kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 495 000kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SWEDBANK lån om 1 370 249 kr; SBAB lån om 3 500 000, 3 000 000, 3 000 000 och 4 625 000 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	192 038	547 120
Ej reskontraförda leverantörsskulder	332 686	245 230
Summa leverantörsskulder	524 724	792 350

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	286 190	279 220
Debiterad preliminärskatt	-273 042	-261 998
Summa skatteskulder	13 148	17 222

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	102 912	103 111
Skuld för moms	1 003	0
Skuld sociala avgifter och skatter	50 263	0
Avräkning lön	-12 369	0
Summa övriga skulder	141 809	103 111

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 814	607
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 202	0
Upplupna elkostnader	24 384	27 105
Upplupna värmekostnader	186 332	200 525
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 264	59 414
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 380	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	498 570	645 317
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	798 947	962 968

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 571 000	23 228 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mölnadal

Lucia Carlund

Emelie Larqvist

Claes Scherman

Noah Cardoso Barreto

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt
BoRevision AB

Emil Persson
Extern revisor / BoRevision AB

Ulla Carlson
Förtroendevald revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2, org.nr. 757201-7502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ulla Carlson
Av föreningen vald revisor



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 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 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.

Styrelsens ord

Sommaren är här och det är dags att sammanfatta året som gått i vår bostadsrättsförening. Vi har haft ett händelserikt år med många positiva förändringar och initiativ, som jag vill berätta mer om. Vad har hänt under året?

Som ni kanske redan vet, har styrelsen valt att prenumerera på appen ****Mitt boende****. Denna plattform har förenklat vår kommunikation och gör det enkelt för oss att boka festlokal och övernattningsrum digitalt. Genom appen kan vi också snabbt informera varandra och starta trådar för exempelvis upphittade eller borttappade föremål.

Under året har styrelsen genomfört en grundlig översyn av våra gemensamma utrymmen – som trapphus och källare. Vi har burit bort och kastat skräp och saker som inte får förvaras där, vilket har lett till en mer trivsam och säker miljö för alla.

Vi har bildat en trädgårdsgrupp där vi tillsammans med några av våra medlemmar kämpat för att klippa ned växtligheter och småträd under juli månad. Vi ser gärna att fler trädgårdsintresserade medlemmar ansluter sig, då vi för närvarande endast är tre personer och skulle behöva fler hjälpande med planering. Kontakta mig om du vill ingå i trädgårdsgruppen.

Vi har köpt in pallkrage och lägger i falläpplen och omvandlar det till jord.

För att stärka gemenskapen i föreningen kommer styrelsen att införa ****aktivitetsdagar**** – en på våren och en på vintern. Eftersom vi inte längre har en anställd fastighetsskötare, är detta ett utmärkt sätt för oss att gemensamt ta hand om våra utrymmen och innergårdar, hålla kostnaderna nere och lära känna varandra under trevliga omständigheter.

Framtidsplaner för föreningen

Vi har flera spännande planer för att fortsätta förbättra och utveckla våra gemensamma områden. Några av de viktigaste initiativen som vi arbetar med är:

Renovering och underhåll: Ett omfattande arbete med att byta ut kulvertar mellan husen planeras. Vi kommer att byta ut värme- och vattenledningar och reparera trapporna på Tvillinggatan 3B och 3C.

Vi ska också fortsätta med det regelbundna underhållet av fastigheten för att säkerställa att allt är i gott skick.

Grönområden: Vi vill skapa en mer trivsam och grön miljö. Detta inkluderar att klippa ned höga häckar och träd i parkeringen vid Lammevallsgatan och på våra gårdar.

Jag ser fram emot ett fortsatt gott samarbete och engagemang från er alla. Tillsammans kan vi göra vår bostadsrättsförening ännu bättre!

Lucia Carlund/ordförande

RB BRF Mölndalshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Mölndalshus 2 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860