

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Dalbyhus Nr1

Org nr: 769600-9583



Medlemsvinst

RBF Dalbyhus Nr1 i Lund är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 100 kronor i återbäring samt 2 480 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Dalbyhus Nr1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Lund kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år till största delen beroende på reparationskostnader. Bortsett från reparationerna har räntekostnaderna ökat med ca 66 tkr på grund av ett lån som omsatts till högre ränta jämfört med tidigare år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 406% till 348%.

I resultatet ingår avskrivningar med 234 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 153 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Banken 16 i Lunds kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 24 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1996. Fastighetens adress är Skolgatan 3-5 i Dalby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	12
3 rum och kök	8
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	13
Antal p-platser	7

Total tomtarea 3 657 m²

Total bostadsarea 1 832 m²

Årets taxeringsvärde 28 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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 277 tkr och planerat underhåll för 165 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 5 916 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 473 tkr (258 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 182 kr/m².

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Staket	2013	
Målning, garage	2013	Carportar byggdes om till garage
Gaspannor	2012	Två gaspannor utbytta
Högtrycksspolning	2011	Utfört i samtliga lägenheter
Hydrofobering av vägg	2011	
Carport	2008	
Garage	1998	
Byte av dörrstängare	2017	
Gaspannorna/ Ventilation	2017	
Staket	2017	
Målning av garage	2017	
Byte av plastmatta	2018	
OVK samt fläktbyte	2018	
Målning staket	2018	
Fläktbyte	2019	
Hydrofobering av vägg	2019	
Högtrycksspolning	2020	
OVK	2020	
Belysning Utomhus	2021	
Värmejustering EB-metoden	2021	
Byte dörr miljörum	2021	
Installationer	2022	
Huskropp utvändigt	2022	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Hissar	105 958
Taktvätt	59 085

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna-Kristina Lundborg	Ordförande	2024
Karin Svenninger	Vice ordförande	2025
Berit Wiklund	Ledamot	2025
Robin Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elsa Olsson	Suppleant	2025
Bertil Holmqvist	Suppleant	2025
Tore Åkesson	Suppleant	2024
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Ingemar Pålsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Kristin Danielsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Jönsson (sammanställande)	2024
Birgitta Stener	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 982 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

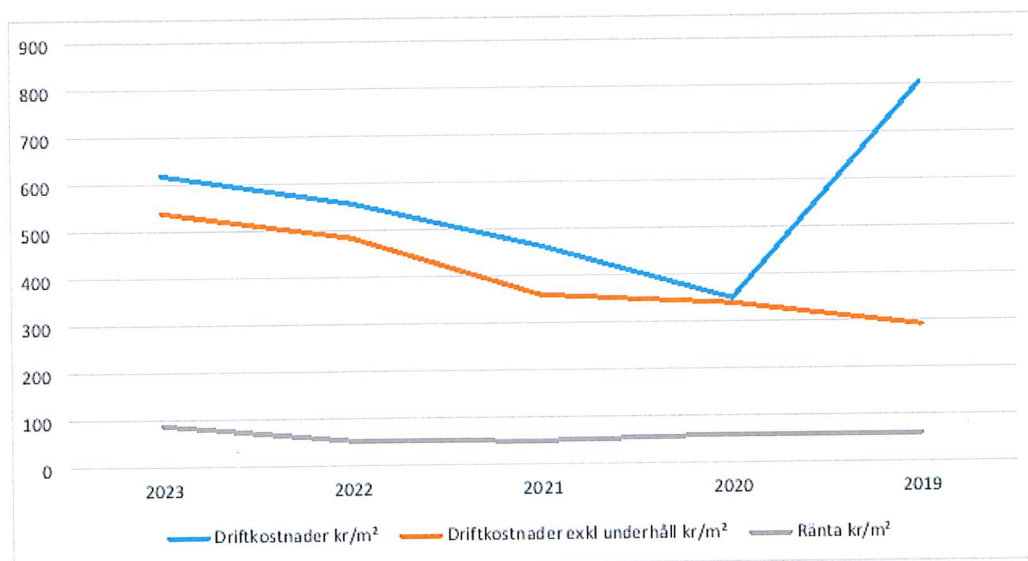
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. -Föreningen källsorterar sina sopor, bytt ut sina värmepannor till effektivare. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001 och har hand om föreningens fastighetsskötsel.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 114	1 985	1 953	1 961	1 947
Rörelsens intäkter	2 125	1 994	1 962	1 963	1 951
Resultat efter finansiella poster*	-81	-3	177	438	-474
Årets resultat	-81	-2	177	438	-474
Resultat exkl avskrivningar	153	231	410	671	-240
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-181	-103	80	353	-558
Balansomslutning	15 109	15 593	16 070	16 043	16 069
Årets kassaflöde	-254	-259	263	61	-468
Soliditet %*	46	45	44	43	40
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	36	42	48	15	174
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	348	192	204	245	174
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	99	98
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	1,1	1,0	0,9	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 142	1 072	1 053	1 056	1 049
Driftkostnader kr/kvm	618	553	460	346	802
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	536	481	357	337	288
Energikostnad kr/kvm	257	309	191	159	167
Underhållsfond kr/kvm	1 376	1 292	1 198	1 137	988
Reservering till underhållsfond kr/kvm	166	166	164	158	158
Sparande kr/kvm	158	187	307	343	395
Ränta kr/kvm	86	51	47	59	60
Skuldsättning kr/kvm	3 861	4 055	4 249	4 428	4 602
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 236	4 449	4 662	4 858	5 049
Räntekänslighet %	3,7	4,2	4,4	4,6	4,8

*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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på reparationskostnader samt ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 690 000	2 597 438	807 571	-2 475
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 475	2 475
Reservering underhållsfond		334 000	-334 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-165 043	165 043	
Årets resultat				-80 973
Vid årets slut	3 690 000	2 766 395	636 139	-80 973

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	805 096
Årets resultat	-80 973
Årets fondreservering enligt stadgarna	-334 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	165 043
Summa	555 166

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **555 166**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 113 684	1 984 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 312	9 440
Summa rörelseintäkter		2 124 996	1 994 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 241 802	-1 110 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-553 630	-541 458
Personalkostnader	Not 6	-24 326	-23 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 623	-233 623
Summa rörelsekostnader		-2 053 381	-1 909 602
Rörelseresultat		71 614	84 733
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 480	11 904
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 854	7 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-172 921	-107 064
Summa finansiella poster		-152 587	-87 280
Resultat efter finansiella poster		-80 973	-2 547
Årets resultat		-80 973	-2 547

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 801 526	14 024 475
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	10 675	21 350
Summa materiella anläggningstillgångar		13 812 201	14 045 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	124 000	124 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 000	124 000
Summa anläggningstillgångar		13 936 201	14 169 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 494	166
Övriga fordringar	Not 15	58 104	53 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	168 468	170 714
Summa kortfristiga fordringar		228 066	224 517
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	944 370	1 198 768
Summa kassa och bank		944 370	1 198 768
Summa omsättningstillgångar		1 172 436	1 423 285
Summa tillgångar		15 108 638	15 593 109

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 690 000	3 690 000
Fond för yttre underhåll		2 766 396	2 597 438
Summa bundet eget kapital		6 456 396	6 287 438
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		636 139	807 571
Årets resultat		-81 045	-2 475
Summa fritt eget kapital		555 094	805 096
Summa eget kapital		7 011 490	7 092 534
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 807 500	5 147 500
Summa långfristiga skulder		4 807 500	5 147 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 952 500	3 002 500
Leverantörsskulder	Not 19	55 102	52 657
Skatteskulder	Not 20	219	0
Övriga skulder	Not 21	-632	-724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	282 387	298 642
Summa kortfristiga skulder		3 289 576	3 353 075
Summa eget kapital och skulder		15 108 638	15 593 109

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-80 973	-2 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	233 623	233 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 650	231 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 550	-15 592
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-13 499	-84 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 602	130 700
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-390 000	-390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-390 000	-390 000
Årets kassaflöde	-254 398	-259 300
Likvidamedel vid årets början	1 198 768	1 458 068
Likvidamedel vid årets slut	944 370	1 198 768
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Räkna 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	93
Tillkommande utgifter	Linjär	5-25
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 798 584	1 729 344
Hyrer, garage	39 000	39 000
Hyrer, p-platser	4 800	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 250	-17 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-4 800
Bränsleavgifter, bostäder	234 480	167 568
Elavgifter	58 870	66 233
Summa nettoomsättning	2 113 684	1 984 895

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 939	3 624
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Övriga rörelseintäkter	7 380	5 819
Summa övriga rörelseintäkter	11 312	9 440

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-165 043	-144 580
Reparationer	-277 360	-111 119
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 136	-36 365
Försäkringspremier	-23 312	-20 814
Kabel- och digital-TV	-19 732	-17 894
Återbäring från Riksbyggen	5 100	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 878	0
Serviceavtal	-56 421	-41 375
Obligatoriska besiktningar	-61 757	-22 382
Snö- och halkbekämpning	-32 689	-29 226
Förbrukningsinventarier	-13 589	-12 621
Vatten	-38 977	-30 065
Fastighetsel	-182 369	-210 059
Uppvärmning	-295 275	-381 111
Sophantering och återvinning	-26 871	-22 381
Förvaltningsarvode drift	-9 494	-37 887
Summa driftskostnader	-1 241 802	-1 110 979

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-515 737	-486 766
Arvode, yrkesrevisorer	-10 375	-8 738
Övriga förvaltningskostnader	-4 875	-4 863
Kreditupplysningar	0	-61
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 250	-4 813
Kontorsmateriel	-5 013	0
Telefon och porto	-9 485	-7 427
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Bankkostnader	-1 888	-2 280
Övriga externa kostnader	0	-25 494
Summa övriga externa kostnader	-553 630	-541 458

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-13 400	-13 598
Sammanträdesarvoden	-6 600	-6 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 799	-999
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-1 527	-1 544
Summa personalkostnader	-24 326	-23 541

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-196 069	-196 069
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 880	-26 880
Avskrivning Installationer	-10 675	-10 675
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-233 623	-233 623

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 480	11 904
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 480	11 904

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	559	7 862
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	55
Övriga ränteintäkter	17 295	-37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 854	7 880

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-172 921	-102 794
Övriga finansiella kostnader	0	-4 270
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-172 921	-107 064

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 577 512	18 577 512
Mark	850 000	850 000
Tillkommande utgifter	835 176	835 176
	20 262 688	20 262 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 262 688	20 262 688

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 641 935	-5 445 867
Tillkommande utgifter	-596 278	-569 398
	-6 238 213	-6 015 265

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-196 069	-196 069
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 880	-26 880
	-222 948	-222 949

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 461 162	-6 238 214
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	12 739 508	12 935 577
Mark	850 000	850 000
Tillkommande utgifter	212 018	238 898

Taxeringsvärden

Bostäder	28 200 000	28 200 000
Totalt taxeringsvärde	28 200 000	28 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner	31 925	31 925
Installationer	106 750	106 750
	138 675	138 675
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	138 675	138 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-31 925	-31 925
Installationer	-85 400	-74 725
	-117 325	-106 650
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 675	-10 675
	-10 675	-10 675
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-31 925	-31 925
Installationer	-96 075	-85 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-128 000	-117 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 675	21 350
Varav		
Installationer	10 675	21 350

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	124 000	124 000
Summa andra långfristiga fordringar	124 000	124 000
<i>248 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 494	166
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 494	166

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	1 461
Skattekonto	58 104	52 176
Summa övriga fordringar	58 104	53 637

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 974	23 312
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 690	127 349
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 182	4 891
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 623	15 162
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 468	170 714

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 348	2 882
Bankmedel	636 357	620 082
Transaktionskonto	305 665	575 804
Summa kassa och bank	944 370	1 198 768

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 760 000	8 150 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-340 000	-390 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 612 500	-2 612 500
Långfristig skuld vid årets slut	4 807 500	5 147 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,23%	2024-04-28	2 662 500,00	0,00	50 000,00	2 612 500,00
SWEDBANK	0,93%	2026-02-25	887 500,00	0,00	300 000,00	587 500,00
SWEDBANK	0,95%	2027-08-25	4 600 000,00	0,00	40 000,00	4 560 000,00
Summa			8 150 000,00	0,00	390 000,00	7 760 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 2 612 500 kr villkorsändras och 340 000 kr amorteras varför totalt 2 952 500 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 807 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 6 060 000 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	2 885	42 137
Ej reskontraförda leverantörsskulder	52 217	10 521
Summa leverantörsskulder	55 102	52 657

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	219	1 461
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	36 456
Debiterad preliminärskatt	0	-37 917
Summa skatteskulder	219	0

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-632	-724
Summa övriga skulder	-632	-724

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	28 031	18 053
Upplupna driftskostnader	1 781	0
Upplupna elkostnader	18 549	19 284
Upplupna vattenavgifter	3 020	0
Upplupna värmekostnader	44 556	69 883
Upplupna kostnader för renhållning	2 282	3 078
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 168	176 969
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282 387	298 642

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 934 000	15 934 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Dalby 11 april 2024
Ort och datum

Hanna-Kristina Lundborg
Hanna-Kristina Lundborg

Karin Svenning
Karin Svenninger

Berit Wiklund
Berit Wiklund

Niklas Frisell
Robin Nilsson
Suppleant skriver under i ledamots ställe
Niklas Frisell

Vår revisionsberättelse har lämnats dn 15/4-2024

Håkan Ekstrand
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Ingemar Pålsson
Ingemar Pålsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Dalbyhus Nr 1

Org.nr 769600-9583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dalbyhus Nr 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dalbyhus Nr 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



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

Revisorns ansvar

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

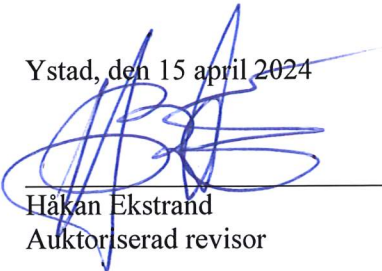
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den 15 april 2024



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 22 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.

RBF Dalbyhus Nr1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Dalbyhus Nr1 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

