

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Skräddaretorpet
Org nr: 7324002000





Innehållsförteckning

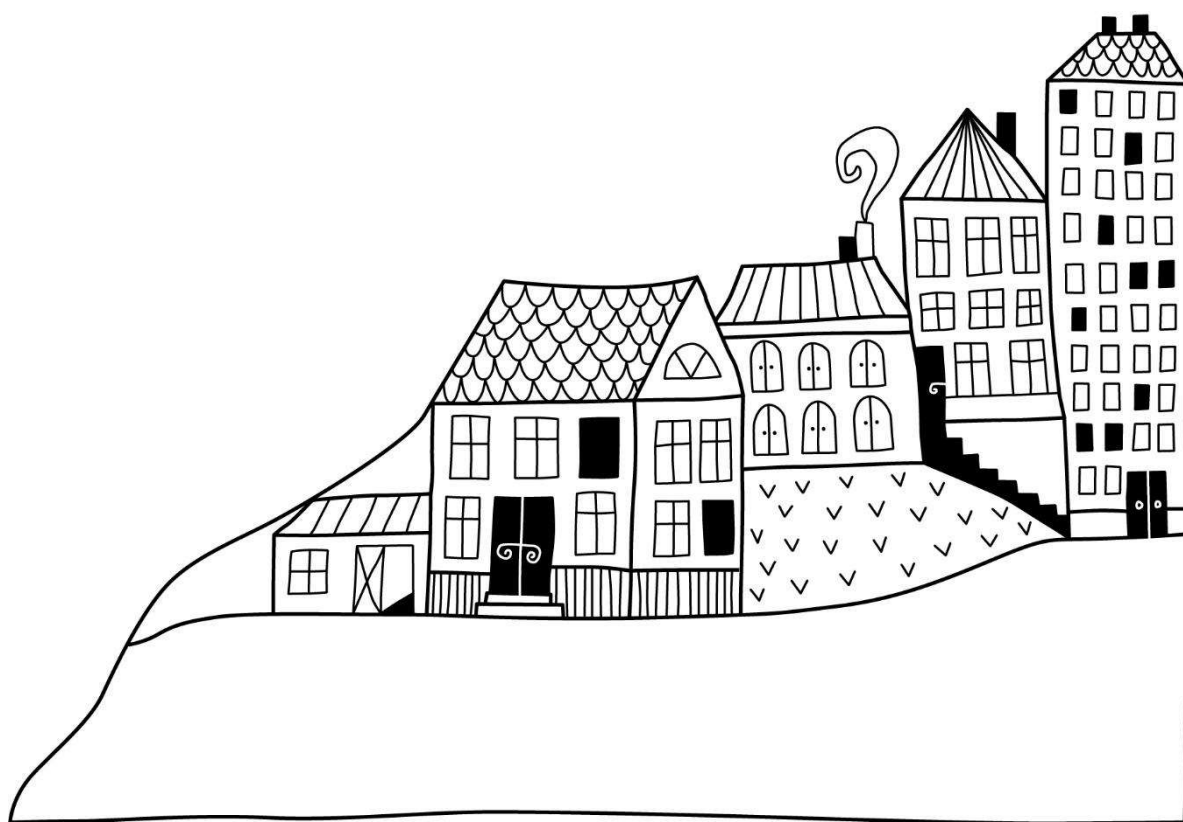
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skräddaretorpet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 247 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 234 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år p.g a. ökade driftkostnader. Framförallt har föreningen under året haft underhållskostnader på 3 281 tkr jämför med 497 tkr föregående år. Räntekostnaderna har ökat under verksamhetsåret. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 111% till 80%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 247% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 438 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rågen 1 och Vetet 3 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 237 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-67. Fastighetens adress är Skräddaretorpsvägen 1-27 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.kv	1 r.o.k.	2 r.kv	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	9	6	51	105	39	15	237

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	MC-garage	P-platser	Förråd	Övernattningsrum
1	4	251	91	1

Total tomtarea 53 840 m²

Total bostadsarea 18 100 m²

Total lokalarea 1 286 m²

Årets taxeringsvärde 199 228 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 199 228 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Aimo Park	Parkering
Elovent	Service tvättutrustning
HLR konsult	Service o tillsyn hjärtstartare
Anticimex	Fågelbekämpning
Stena Recycling AB	Oljeavskiljare biltvätt
Clasons måleri AB	Oljning entréer
WB-Låsservice AB	Service dörrar & passage

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 459 tkr och planerat underhåll för 3 281 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i Maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 40 283 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4028 tkr (208 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 800 tkr (144 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	1993
Stambyte	1997
Dörrbyte, överbyggd källartrapp	2002-2004
Kulvertbyte	2008-2009
Termostatbyte	2010
Solfångare	2015
Byte belysning trapphus	2016
Fönsterbyte	2017
Spolning, dag- och spillvattenledningar	2018
Byte armaturer stolpbelysning	2018
Spolning	2020
Byte källardörrar	2020
Fjärrvärmecentral	2021
Avlopp	2021
Entrépartier	2022
Byte golvbrunnar skyddsrum	2023
Tvättutrustning	2023
Utbyte av utslagsvaskar	2023
Oljning entréer	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	302 407
Installationer	2 882 611
Huskropp utvändigt	87 938
Markytor	8 075

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadskivor & Skärmtak	2025	Beslutat
Målning tvättstugor	2025	Beslutat
Skyddsrum	2025	Beslutat
Utemiljö	2025	Beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maj-Britt Eriksson	Ordförande	2025
Elisabeth Sevbörn	Sekreterare	2025
Mikael Olsson	Vice ordförande	2026
Glenn Erlingsson	Ledamot	2026
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Josefsson	Suppleant	2025
Christian Banérsson	Suppleant	2026
Leif Thiman	Suppleant	2025
Helena Mirehag	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Birgitta Karlsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Jonsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jannice Håkansson	2025
Nathalie Marosan	2025
Samela Halimic	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 320 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 320 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 684 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 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Styrelsen har ordet.

- Föreningens styrelse är en väl fungerande enhet, med hög närvaro och bra engagemang.
- Vi har under året verkat för att upprätthålla vår kontakt med medlemmarna, svara på frågor och stötta där vi kunde.
- Den 24 aug. hålls en extra stämma, där första beslutet gällande föreningens stadgar togs. Det andra beslutet planeras att klubbas den 11 feb. då föreningens ordinarie stämma genomförs.
- Vi har under året genomfört en omfattande restaurering och uppdatering av vårt värmesystem.
- Vi har även arbetat vidare med att uppdatera och förnya våra skyddsrum, om, det som inte får hända händer.
- Erbjudandet om nya gardiner till balkongerna genomfördes.
- Uppdatering av vårt passersystem har genomförts. Våra taggläsare har försetts med en vinkel, för enklare avläsning.

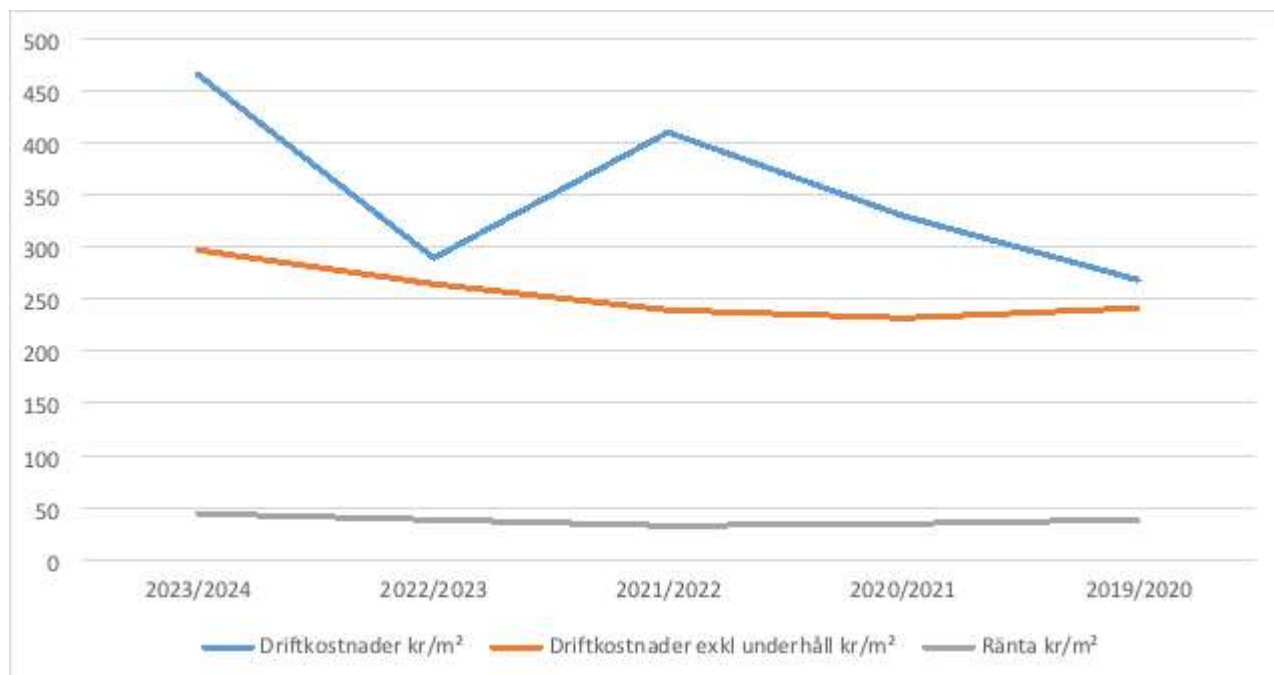


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	13 801	12 867	12 521	12 271	12 057
Resultat efter finansiella poster*	-247	2 371	-690	1 375	2 306
Årets resultat	-247	2 371	-690	1 375	2 306
Resultat exkl avskrivningar	1 438	4 056	858	2 784	3 714
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 362	1 656	-1 342	744	1 674
Balansomslutning	60 304	60 930	60 833	65 872	61 930
Soliditet %*	18	18	15	15	13
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	253	247	198	451	263
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	80	111	61	93	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	733	684	664	651	640
Driftkostnader kr/kvm	510	290	410	329	267
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	328	264	239	232	240
Energikostnad kr/kvm*	181	170	161	155	155
Underhållsfond kr/kvm	198	222	124	182	174
Sparande kr/kvm*	243	235	242	240	218
Ränta kr/kvm	47	38	32	33	39
Skuldsättning kr/kvm*	2 386	2 386	2 507	2 737	2 590
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 556	2 596	2 730	2 782	2 720
Räntekänslighet %*	3,3	3,8	4,1	4,5	4,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 897 209	0	11 440 000	4 309 963	-8 757 694	2 371 020
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 371 020	-2 371 020
Reservering underhållsfond				2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 281 031	3 281 031	
Årets resultat						-246 574
Vid årets slut	1 897 209	0	11 440 000	3 828 932	-5 905 643	-246 574

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 386 674
Årets resultat	-246 574
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 281 031
Summa	-6 152 218

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 152 218**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 801 142	12 866 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	503 526	289 318
Summa rörelseintäkter		14 304 668	13 155 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-11 662 368	-7 999 334
Personalkostnader	Not 6	-606 084	-466 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 684 521	-1 684 521
Summa rörelsekostnader		-13 952 972	-10 150 135
Rörelseresultat		351 696	3 005 856
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 110
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	254 395	90 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-852 666	-732 756
Summa finansiella poster		-598 270	-634 836
Resultat efter finansiella poster		-246 574	2 371 020
Årets resultat		-246 574	2 371 020



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 293 032	47 644 203
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 194 404	4 527 754
Summa materiella anläggningstillgångar		50 487 436	52 171 957
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	355 500	355 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		355 500	355 500
Summa anläggningstillgångar		50 842 936	52 527 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	20 464	0
Övriga fordringar	Not 15	3 700	3 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	499 322	348 539
Summa kortfristiga fordringar		523 486	352 069
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 937 233	8 050 265
Summa kassa och bank		8 937 233	8 050 265
Summa omsättningstillgångar		9 460 720	8 402 334
Summa tillgångar		60 303 656	60 929 790



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 897 209	1 897 209
Uppskrivningsfond		11 440 000	11 440 000
Fond för yttre underhåll		3 828 932	4 309 963
Summa bundet eget kapital		17 166 141	17 647 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 905 643	−8 757 694
Årets resultat		−246 574	2 371 020
Summa fritt eget kapital		−6 152 218	−6 386 674
Summa eget kapital		11 013 924	11 260 498
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 524 323	42 089 054
Summa långfristiga skulder		37 524 323	42 089 054
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 739 731	4 889 596
Leverantörsskulder	Not 19	300 964	113 156
Skatteskulder	Not 20	44 577	36 235
Övriga skulder	Not 21	346 525	640 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 333 612	1 900 856
Summa kortfristiga skulder		11 765 409	7 580 238
Summa eget kapital och skulder		60 303 656	60 929 790



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	351 696	3 005 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 684 521	1 684 521
	2 036 217	4 690 376
Erhållen ränta	141 650	43 710
Erlagd ränta	-849 196	-704 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 328 671	4 029 772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 694	-14 604
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	331 588	136 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 601 564	4 151 714
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-714 596	-2 439 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-714 596	-2 439 596
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	886 968	1 712 118
Likvida medel vid årets början	8 050 265	6 338 147
Likvida medel vid årets slut	8 937 233	8 050 265
Kassa och Bank BR	8 937 233	8 050 265



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	65
Standardförbättringar	Linjär	25-75
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Uppskrivning av fastighet	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	67

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 276 140	12 377 586
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-8 124	-48 743
Hyror, lokaler	245 236	251 842
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, p-platser	313 239	314 196
Hyror, övriga	500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 954	-26 056
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 895	-8 152
Summa nettoomsättning	13 801 142	12 866 673

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	338 420	0
Övriga lokalintäkter	16 500	9 600
Övriga avgifter	4 700	3 800
Övriga ersättningar	139 262	116 963
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-5
Erhållna statliga bidrag	0	152 496
Övriga rörelseintäkter	4 658	6 464
Summa övriga rörelseintäkter	503 526	289 318

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-3 281 031	-497 472
Reparationer	-459 043	-332 805
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-398 590	-388 873
Försäkringspremier	-282 047	-239 976
Kabel- och digital-TV	-466 458	-103 558
Återbäring från Riksbyggen	2 400	22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 543	-5 743
Serviceavtal	-131 746	-39 776
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 520	0
Snö- och halkbekämpning	-105 334	-50 768
Drift och förbrukning, övrigt	-1 248	0
Förbrukningsinventarier	-77 937	-161 946
Fordons- och maskinkostnader	0	-62
Vatten	-874 624	-782 005
Fastighetsel	-723 931	-592 045
Uppvärmning	-1 909 151	-1 925 708
Sophantering och återvinning	-461 037	-478 952
Förvaltningsarvode drift	-9 786	-36 194
Summa driftskostnader	-9 227 626	-5 613 182



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 336 066	-2 246 123
Hyra inventarier & verktyg	-3 183	0
IT-kostnader	-6 533	-3 967
Arvode, yrkesrevisorer	-20 188	-18 313
Övriga förvaltningskostnader	-10 366	-60 073
Kreditupplysningar	-315	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 038	-28 245
Representation	-547	0
Kontorsmateriel	-2 393	0
Telefon och porto	-3 658	-11 747
Medlems- och föreningsavgifter	-10 665	-10 665
Bankkostnader	-7 331	-6 980
Övriga externa kostnader	-460	0
Summa övriga externa kostnader	-2 434 742	-2 386 152

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-152 400	-141 800
Sammanträdesarvoden	-198 770	-150 040
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-163 828	-110 510
Övriga personalkostnader	-11 875	0
Sociala kostnader	-79 211	-63 930
Summa personalkostnader	-606 084	-466 280

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-532 082	-532 082
Avskrivning Markanläggningar	-82 500	-82 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-736 589	-736 589
Avskrivning Installationer	-333 350	-333 350
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 684 521	-1 684 521

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 110
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 110

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	90 528
Ränteintäkter från likviditetsplacering	254 060	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	290	61
Övriga ränteintäkter	46	222
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	254 395	90 810



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-852 102	-732 440
Övriga räntekostnader	-564	-316
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-852 666	-732 756

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 526 613	17 526 613
Mark	666 000	666 000
Tillkommande utgifter	44 789 216	44 789 216
Markanläggning	5 500 000	5 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 481 829	68 481 829

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 451 947	-11 179 865
Tillkommande utgifter	-18 841 179	-18 104 590
Markanläggningar	-1 984 500	-1 902 000
	-32 277 626	-31 186 455

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-272 082	-272 082
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-736 589	-736 589
Årets avskrivning markanläggningar	-82 500	-82 500
	-1 091 171	-1 091 171

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	11 440 000	11 700 000
Årets uppskrivning	0	0
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-260 000	-260 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	11 180 000	11 440 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	17 242 584	17 514 666
Mark	666 000	666 000
Tillkommande utgifter	25 211 448	25 948 036
Markanläggningar	3 433 000	3 515 500

Taxeringsvärden

Bostäder	198 000 000	198 000 000
Lokaler	1 228 000	1 228 000
Totalt taxeringsvärde	199 228 000	199 228 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 009 000</i>	<i>145 009 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 219 000</i>	<i>54 219 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	186 886	196 261
Installationer	5 000 000	5 000 000
	5 186 886	5 196 261
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	-9 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-9 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 186 886	5 186 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-186 886	-196 261
Installationer	-472 246	-138 896
	-659 132	-335 157
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	9 375
	0	9 375
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-333 350	-333 350
	-333 350	-333 350
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-186 886	-186 886
Installationer	-805 596	-472 246
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-992 482	-659 132
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 194 404	4 527 754
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	4 194 404	4 527 754

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	355 500	355 500
Summa andra långfristiga fordringar	355 500	355 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 464	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20 464	0
Not 15 Övriga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	3 700	3 530
Summa övriga fordringar	3 700	3 530
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	180 171	67 426
Förutbetalda försäkringspremier	99 546	82 955
Förutbetalt förvaltningsarvode	197 043	189 133
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 562	9 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	499 322	348 539
Not 17 Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	7 211 915	5 022 177
Transaktionskonto	1 725 318	3 028 088
Summa kassa och bank	8 937 233	8 050 265
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	46 264 054	46 978 650
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-714 596	-714 596
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-8 025 135	-4 175 000
Långfristig skuld vid årets slut	37 524 323	42 089 054

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,71%	2024-09-28	5 481 793,00	0,00	143 312,00	5 338 481,00
SEB	1,08%	2025-04-28	2 979 902,00	0,00	74 968,00	2 904 934,00
SEB	0,86%	2025-12-28	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SEB	0,99%	2026-04-28	3 979 713,00	0,00	0,00	3 979 713,00
SEB	0,93%	2026-08-28	3 637 446,00	0,00	0,00	3 637 446,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2027-06-01	4 241 721,00	0,00	96 404,00	4 145 317,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2028-03-01	3 997 936,00	0,00	100 576,00	3 897 360,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2028-06-01	1 827 785,00	30 364,00	121 456,00	1 736 693,00
STADSHYPOTEK	3,53%	2029-03-30	4 275 000,00	0,00	100 000,00	4 175 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2029-09-30	3 503 240,00	0,00	0,00	3 503 240,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2031-09-30	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SWEDBANK	2,01%	2032-02-25	4 023 750,00	0,00	77 880,00	3 945 870,00
Summa			46 948 286,00	30 364,00	714 596,00	46 264 054,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 714 596 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår på 8 025 135 kr varför den delen av skulden också kan betraktas som en kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	300 964	113 154
Summa leverantörsskulder	300 964	113 154

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	44 577	36 235
Summa skatteskulder	44 577	36 235

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Lån under betalning	-47 774	0
Medlemmarnas reparationsfonder	390 396	631 184
Skuld för moms	750	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 055	2 978
Clearing	98	6 213
Kundfodringar	0	22
Summa övriga skulder	346 525	640 397



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	61 708	50 222
Upplupna räntekostnader	156 281	152 811
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	375 520	31 514
Upplupna elkostnader	17 410	37 561
Upplupna vattenavgifter	78 209	61 936
Upplupna värmekostnader	95 127	83 623
Upplupna styrelsearvoden	386 320	298 560
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 752
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 163 037	1 164 404
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 333 612	1 900 856

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	64 677 900	64 677 900





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skräddaretorpet org.nr 732400-2000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skräddaretorpet för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 augusti 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbbyggens Brf Skraddaretorpet för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 fortlöpa 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 bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Birgitta Karlsson
Förtroendevald 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, fastighetservice 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.

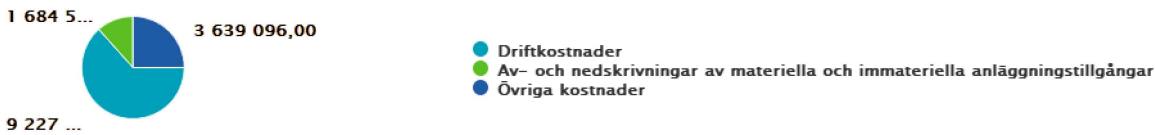
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 227 626	5 613 182
Övriga externa kostnader	2 434 742	2 386 152
Personalkostnader	606 084	466 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 684 521	1 684 521
Finansiella poster	598 270	634 836
Summa kostnader	14 551 243	10 784 971



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	0	33 444
Utemiljö extra	9 786	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 400	-22 700
Systematiskt brandskyddsarbete	36 543	5 743
Serviceavtal	131 746	39 776
Städ extra	0	2 750
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 520	0
Snö- och halkbekämpning	105 334	50 768
Rep bostäder utg för köpta tj	31 438	41 997
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	98 646	129 579
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	113 507	33 588
Rep installationer utg för köpta tj	2 924	23 391
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	118 501	29 523
Rep install utg för köpta tj El	3 849	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	11 902	22 305
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1 181	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	23 170	9 730
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	21 546	0
Rep markytor utg för köpta tj	14 534	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	15 625
Försäkringsskador	17 846	27 069
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	36 538	41 945
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	265 870	317 285
UH installationer utg för köpta tj	0	76 992
UH installationer utg för köpta tj Värme	2 882 611	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	40 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	47 938	61 250
UH Markytor utg för köpta tj	8 075	0
Fastighetsel	723 931	592 045
Uppvärmning	1 909 151	1 925 708
Vatten	874 624	782 005
Sophämtning	441 842	439 789
Extra sophämtning	19 195	39 163
Fastighetsförsäkring	282 047	239 976
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	466 458	103 558
Övriga fastighetskostnader	1 248	0
Fastighetsskatt	398 590	388 873
Förbrukningsinventarier	38 327	0
Förbrukningsmaterial	39 610	161 946
Övriga kostnader för transportmedel	0	62
Summa driftkostnader	9 227 626	5 613 182



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	18 100 kr/kvm	18 100 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26	6
Extra sophämtning	1	2
Fastighetsel	40	33
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	22	21
Fastighetsskötsel extra	0	2
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	2	9
Försäkringsskador	1	1
Hissbesiktning	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	2	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	7
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	1
Serviceavtal	7	2
Snö- och halkbekämpning	6	3
Sophämtning	24	24
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	15	18
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	2
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	3
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	2	0
UH installationer utg för köpta tj	0	4
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	159	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH markytor utg för mtrl inköp	0	0
Uppvärmning	105	106
Utemiljö extra	1	0
Utemiljö grund	0	0
Vatten	48	43
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	1	0
Summa driftkostnader	509,81	310,12



RBF Skräddaretorpet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skräddaretorpet 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



Verifikat

Transaktion 09222115557534107035

Dokument

Årsredovisning 2023-2024
Huvuddokument
37 sidor
Startades 2024-12-12 16:13:44 CET (+0100) av Robin Nicklasson (RN)
Färdigställt 2024-12-21 10:02:54 CET (+0100)

Initierare

Robin Nicklasson (RN)
Riksbyggen
robin.nicklasson@riksbyggen.se

Signerare

Maj-Britt Eriksson (ME)
BRF Skräddaretorpet
mrm.eriksson47@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rosa Maj-Britt Marie Eriksson"
Signerade 2024-12-16 09:13:09 CET (+0100)

Glenn Erlingsson (GE)
BRF Skräddaretorpet
glennerlingsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GLENN ERLINGSSON"
Signerade 2024-12-13 08:47:19 CET (+0100)

Elisabeth Sevborn (ES)
BRF Skräddaretorpet
elisabeth1956@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABETH SEVBORN"
Signerade 2024-12-16 09:25:21 CET (+0100)

Mikael Olsson (MO)
BRF Skräddaretorpet
mikael.silhouettes@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL OLSSON"
Signerade 2024-12-12 16:58:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534107035

Johanna Persson (JP)
BRF Skräddaretorpet
Johanna.Persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA PERSSON"
Signerade 2024-12-13 11:06:29 CET (+0100)

Birgitta Karlsson (BK)
BRF Skräddaretorpet
gittan1960@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA KARLSSON"
Signerade 2024-12-16 09:54:02 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)
EY
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-12-21 10:02:54 CET (+0100)

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

