

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kryssaren
Org nr: 769634-3123



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kryssaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-27. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-27.

Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på ökade räntekostnader då föreningen i slutet på 2023 omförhandlade ett lån med lägre ränta till högre ränta. Driftskostnaderna som ökat mest är kostnader för vatten, el samt försäkring.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån gällande redovisningsprinciper.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 187% till 167%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 447 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 7 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 78 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2020 med inflyttning från november 2020. Fastighetens adress är Bomgatan 23a-B, 25, Einar Hansens Esplanad 24-28 samt Knoppgränd 3A-G i Malmö-stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	5
3 rum och kök	30
4 rum och kök	25
5 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 396 m ²
Total bostadsarea	6 790 m ²
Total lokalarea	36 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 36m²

Årets taxeringsvärde	237 344 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	237 344 000 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.

Samfällighetsföreningar

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Upptäckaren tillsammans med Riksbyggen Brf Kikaren. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar innergård samt P-platser inom området.

Föreningens andel är 67,1 procent för innergården samt 78,1 procent för garaget.

16 P-platser är avsedda till Riksbyggen Bostadsrättsförening Kikaren och 57 P-platser är avsedda till Riksbyggen bostadsrättsförening Kryssaren.

Föreningen är även med i Sjöfararens samfällighet, då samfälligheten bland annat förvaltar GA:2. Föreningen delar andelarna i gemensamhetsanläggningen med Riksbyggen Brf Kikaren och Riksbyggen Brf Blinkfyren. Föreningens andelar är 25 procent. I gemensamhetsanläggningen ingår väg- och kommunikationsytor, grönytor och belysning inom väg- och kommunikationsytor.

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 55 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2023-06-21.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 736 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 256 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 736 tkr (256 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation brytskydd vindsörrar	13 067

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Jönmark	Ordförande	2025
Sofie Travessét	Sekreterare	2025
Mats Lundqvist	Ledamot	2025
Carl Persskog	Ledamot	2025
Bertil Frid	Ledamot	2025
Ben Ithyla	Ledamot	2025
Niklas Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Fransson	Suppleant	2025
Pernilla Malmberg	Suppleant	2025
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2025
Elton Dias	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 18%

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 796 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

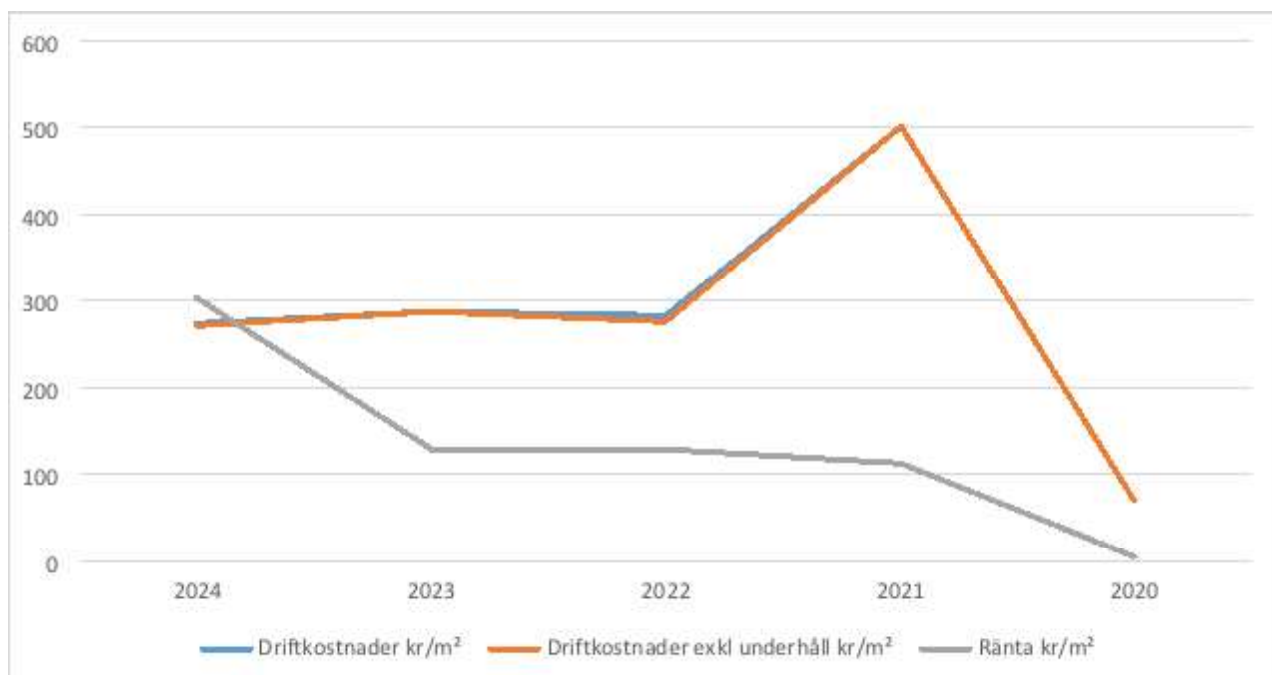


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 237	5 454	4 752	6 060	6 116
Rörelsens intäkter	6 238	5 707	4 869	6 061	6 116
Resultat efter finansiella poster*	-683	252	-820	-973	-177
Resultat exkl avskrivningar	1 447	2 381	1 309	1 157	0
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-289	645	-260	-234	-28
Årets kassaflöde	760	-262	1 142	-7 003	5 278
Soliditet %*	73	73	72	72	70
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	12	10	10	165	99
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	167	187	225	165	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	93	95	74	9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	898	781	682	659	82
Driftkostnader kr/kvm	273	288	283	501	69
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	271	287	275	501	69
Energikostnad kr/kvm*	187	183	174	149	39
Underhållsfond kr/kvm	935	682	429	207	4
Reservering till underhållsfond kr/kvm	254	254	230	204	4
Sparande kr/kvm*	214	350	200	170	0
Ränta kr/kvm	303	127	127	112	4
Skuldsättning kr/kvm*	13 855	14 075	14 440	14 513	14 586
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 929	14 149	14 517	14 590	14 664
Räntekänslighet %*	15,5	18,1	21,3	22,2	178,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust vilket till största del beror på ökade räntekostnader samt driftskostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen en femårsbudget för 2025 och framåt budgeterat för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 919 000	4 657 963	-6 628 242	251 746
Disposition enl. årsstämmobeslut			251 746	-251 746
Reservering underhållsfond		1 736 000	-1 736 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 067	13 067	
Årets resultat				-682 645
Vid årets slut	259 919 000	6 380 896	-8 099 429	-682 645

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 376 495
Årets resultat	-682 645
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 736 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 067
Summa	-8 782 074

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-8 782 074**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 236 907	5 453 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	253 191
Summa rörelseintäkter		6 237 807	5 707 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 856 636	-1 962 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-763 811	-732 919
Personalkostnader	Not 6	-106 225	-103 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 129 441	-2 129 441
Summa rörelsekostnader		-4 856 113	-4 928 283
Rörelseresultat		1 381 694	778 834
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 8	0	300 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	7 049	41 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-2 071 388	-869 766
Summa finansiella poster		-2 064 339	-527 088
Resultat efter finansiella poster		-682 645	251 746
Årets resultat		-682 645	251 746



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	317 928 939	320 058 380
Summa materiella anläggningstillgångar		317 928 939	320 058 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	32 187 000	32 187 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 226 000	32 226 000
Summa anläggningstillgångar		350 154 939	352 284 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		44	1 549
Övriga fordringar	Not 15	564 395	548 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	358 449	334 975
Summa kortfristiga fordringar		922 888	884 580
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 224 035	2 464 361
Summa kassa och bank		3 224 035	2 464 361
Summa omsättningstillgångar		4 146 923	3 348 942
Summa tillgångar		354 301 862	355 633 322



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 919 000	259 919 000
Fond för yttre underhåll		6 380 896	4 657 963
Summa bundet eget kapital		266 299 896	264 576 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 099 428	-6 628 242
Årets resultat		-682 645	251 746
Summa fritt eget kapital		-8 782 074	-6 376 495
Summa eget kapital		257 517 822	258 200 467
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	61 713 346	65 045 211
Övriga långfristiga skulder	Not 19	72 000	72 000
Summa långfristiga skulder		61 785 346	65 117 211
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 854 470	31 020 401
Leverantörsskulder		180 772	100 642
Skatteskulder		226 880	226 880
Övriga skulder	Not 20	1 000 000	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	736 572	967 711
Summa kortfristiga skulder		34 998 694	32 315 643
Summa eget kapital och skulder		354 301 862	355 633 322



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 381 694	778 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 129 441	2 129 441
Utdelningar		300 000
	3 511 135	3 208 275
Erhållen ränta	7 049	42 678
Erlagd ränta	-2 075 437	-865 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 442 747	2 385 236
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-38 308	-309 295
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	853 031	160 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 257 470	2 236 043
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 497 796	-2 497 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 497 796	-2 497 796
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	759 674	-261 753
Likvida medel vid årets början	2 464 361	2 726 114
Likvida medel vid årets slut	3 224 035	2 464 361



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.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas som erhållen, respektive erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna rörelsefordringar och rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 403 312	4 578 912
Hyror, lokaler	93 156	128 779
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 000	-46 729
Vattenavgifter	223 195	224 535
Elavgifter	317 719	347 306
Kabel-tv-avgifter	150 238	152 568
Debiterad fastighetsskatt-	6 348	6 996
Övriga lokalintäkter	20 250	20 250
Övriga avgifter	200	0
Övriga ersättningar*	29 482	34 913
Fakturerade kostnader	0	6 368
Övriga sidointäkter	13	38
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Summa nettoomsättning	6 236 907	5 453 926

*Avser pant- och överlåtelseintäkter samt intäkt från andrahandsuthyrning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	229 171
Övriga rörelseintäkter	900	24 020
Summa övriga rörelseintäkter	900	253 191

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-13 067	-6 180
Reparationer	-55 411	-60 078
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 440	-113 440
Samfällighetsavgifter**	0	-12 732
Försäkringspremier	-124 017	-103 348
Kabel- och digital-TV	-163 667	-165 455
Återbäring från Riksbyggen	700	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 859	-3 481
Serviceavtal	-16 533	-49 928
Obligatoriska besiktningar	-23 973	-61 153
Snö- och halkbekämpning	-2 421	0
Förbrukningsinventarier	-5 907	-34 038
Fordons- och maskinkostnader	0	-12 901
Vatten	-277 684	-258 011
Fastighetsel	-516 908	-494 732
Uppvärmning	-483 565	-495 438
Sophantering och återvinning	-23 340	-86 262
Förvaltningsarvode drift*	-33 545	-11 574
Summa driftskostnader	-1 856 636	-1 962 552

*Avser fastighetsskötsel samt skötsel utemiljö. ** Föreningens tidigare samfällighetsavgift har under året ersatts med direkt fakturering från samfällighetsföreningens leverantör till delägarna och kostnaden redovisas i år under "Förvaltningsarvode drift".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-635 015	-610 098
Lokalkostnader	-4 737	-2 600
IT-kostnader	-3 806	-21 807
Arvode, yrkesrevisorer	-24 050	-24 078
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-38 674	-23 490
Kreditupplysningar	-7 491	-1 619
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 540	-26 145
Representation	0	-7 703
Telefon och porto	-7 791	-8 949
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-3 386	-3 155
Övriga externa kostnader	-983	0
Summa övriga externa kostnader	-763 811	-732 919

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	-74 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 629	-4 557
Sociala kostnader	-25 396	-24 714
Summa personalkostnader	-106 225	-103 371

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 129 441	-2 129 441
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 129 441	-2 129 441

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	780
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	780

Avser utdelning av avdelar i Riksbyggen Intresseförening Södra och Mellersta Skåne.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 998
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	32 404
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	147	39
Övriga ränteintäkter	6 902	7 457
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 049	41 898

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 071 388	-869 765
Övriga räntekostnader	0	-1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 071 388	-869 766



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	255 635 156	255 635 156
Mark	70 989 000	70 989 000
	326 624 156	326 624 156
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	326 624 156	326 624 156
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 565 776	-4 436 355
	-6 565 776	-4 436 355
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 129 441	-2 129 441
	-2 129 441	-2 129 441
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 695 217	-6 565 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	317 928 939	320 058 381
Varav		
Byggnader	246 939 939	249 069 381
Mark	70 989 000	70 989 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	226 000 000	226 000 000
Lokaler	11 344 000	11 344 000
Totalt taxeringsvärde	237 344 000	237 344 000
<i>varav byggnader</i>	<i>176 200 000</i>	<i>176 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 144 000</i>	<i>61 144 000</i>

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	32 187 000	32 187 000
Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	32 187 000	32 187 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Avser garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening.

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	435 219	541 757
Momsfordringar	129 176	6 299
Summa övriga fordringar	564 395	548 056

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	138 899	124 017
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 792	152 733
Förutbetald renhållning	3 689	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 027	41 536
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 041	16 564
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	358 449	334 975

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	3 224 035	2 464 361
Summa kassa och bank	3 224 035	2 464 361



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	94 567 816	96 065 612
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 522 606	-30 522 605
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-331 864	-497 796
Långfristig skuld vid årets slut	61 713 346	65 045 211

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-30	32 688 538	0	165 932	32 522 606,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-12-30	32 688 537	0	165 932	32 522 605,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-12-30	30 688 537	-30 688 573	0	0
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-12-30	0	30 688 573	1 165 932	29 522 605,00
Summa			96 065 612	30 688 573	1 497 796	94 567 816

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 32 522 606 kr villkorsändras och 331 864 kr amorteras varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 62 045 210 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering är 497 796 kr, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 92 078 836 kr.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	72 000	72 000
Mottagna depositioner	72 000	72 000

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	1 000 000	0
Clearing	0	9
Summa övriga skulder	1 000 000	9



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 097	25 446
Upplupna räntekostnader	0	4 049
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 945
Upplupna elkostnader	63 184	53 913
Upplupna vattenavgifter	78 757	67 749
Upplupna värmekostnader	63 653	211 832
Upplupna kostnader för renhållning	3 046	12 828
Upplupna revisionsarvoden	23 850	23 000
Upplupna styrelsearvoden	83 058	80 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 791	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 135	471 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	736 572	967 711

Not 21 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	99 559 000	99 559 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Jonas Jönmark

Sofie Travessét

Bertil Frid

Mats Lundqvist

Carl Persskog

Ben Ithyla

Niklas Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Elton Dias
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547285404

Dokument

Årsredovisning 2024 Riksbyggen Brf Kryssaren
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-20 16:09:13 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)
Färdigställt 2025-05-26 08:59:18 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"
Signerade 2025-05-26 08:59:18 CEST (+0200)

Jonas Jönmark (JJ)
jonas@jonmark.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN JONAS JÖNMARK"
Signerade 2025-05-22 09:14:09 CEST (+0200)

Ben Ithyla (BI)
ben.ithyla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ben Ithyla"
Signerade 2025-05-22 00:06:24 CEST (+0200)

Bertil Frid (BF)
berrahorn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Bertil Ingemar Frid"
Signerade 2025-05-21 19:14:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547285404

Carl Persskog (CP)
carl.persskog@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL
PERSSKOG"
Signerade 2025-05-21 20:12:21 CEST (+0200)

Mats Lundqvist (ML)
matslundqvist5@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Lennart Lundqvist"
Signerade 2025-05-21 20:13:21 CEST (+0200)

Sofie Travessét (ST)
sofie.travasset@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE TRAVESSÉT"
Signerade 2025-05-21 20:16:32 CEST (+0200)

Niklas Möller (NM)
niklas.moller@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS MÖLLER"
Signerade 2025-05-22 13:21:47 CEST (+0200)

Elton Dias (ED)
elton.sio.dias@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELTON DIAS"
Signerade 2025-05-24 10:10:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547285404

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kryssaren, org. nr 769634-3123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kryssaren för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Elton Dias
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557547286577

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-22 14:52:22 CEST (+0200) by

Charlotte Andersson (CA)

Finalised on 2025-05-23 12:34:33 CEST (+0200)

Initiator

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signatories

Elton Dias (ED)

elton.sio.dias@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELTON DIAS"

Signed 2025-05-22 16:16:28 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2025-05-23 12:34:33 CEST (+0200)

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



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 finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kryssaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kryssaren 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

