

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Janssons Väg
Org nr: 716444-5970





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Janssons Väg får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stenungsunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18 401 963 kr.

Årets resultat är lägre än föregående och uppgick till 59 tkr efter fondförändringar (fg år 688 tkr), vilket beror mest på högre underhållskostnaderna.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre priser för vatten och el, samt snö- och halkbekämpning pga hård vinter. Förutom det har föreningen haft högre kostnader för nedtagning av träd. Räntekostnaderna har ökat med cca. 361 tkr, p.g.a. omsatta lån under 2024. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 52%.

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 424% till 407%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 196 m², vilket motsvarar 3,49% av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenung 1:107 i Stenungsunds kommun med därpå uppförda byggnader. Fastigheten består av 69 st lägenheter och 3 st lägenheter (gruppboende). Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Jansson väg 1-51, 444 41 Stenungsund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Arthur J. Gallagher Proinova AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	33
4 rum och kök	12
Gruppbostad	3
Summa	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	16
Antal lokaler	1
Antal garage	73
Antal p-platser	33
Antal p-platser med laddboxar	10

Total tomtarea	20 987 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 344 m ²
Lokaler hyresrätt	267 m ²

Årets taxeringsvärde	76 383 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 261 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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	Fastighetsförvaltning
Telia	TV, bredband, telefoni
Schindler	Hisservice
Luleå Energi	El
Folksam	Försäkring
Berendsen	Mattor
Eways	Laddboxar tjänsteleverantör
Vattenfall	Elnät
Electrolux	Underhållsavtal tvättstuga

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 351 tkr och planerat underhåll för 421 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 520 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 293 tkr. Budgeterad avsättning för 2025 uppgår till 285 tkr. Avsättning till UH fond bör öka på sikt för att möta det 30-åriga UH-behovet. Fondbehållning per 2024-12-31 uppgår till 3 259 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dränering och asfaltering	2013
Nya motorvärmare	2013
Målning trapphus	2013
Balkonger Janssons väg 47-51	2014
Balkonger Janssons väg 45	2015
Utvändig målning (fasad och fönster) Janssons väg 1-43	2016
Bostäder	2018
Installationer	2018
Huskropp utvändigt	2018
Ventilation, fläktar och spjäll	2020
Trappa / mur	2020
Lekplats	2020
Installationer	2021
Markytor	2021
Ombyggnation UH central	2022
Jordfelsbrytare och trygghetslarm	2022
Stödmur och staket	2022
VA spolning, dragning av elkabel till soprum	2023
Fasadtvätt	2023
VA dragning till nya maskiner i tvättstugor	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen -målning soprum	141 792
Installationer -omdragning dagvattenledningar och dränering	196 153
Huskropp utvändigt -tvätt hängrännor	48 717
Övrigt -tvätt garageportar	34 807

Planerat underhåll	År
Fasad-målning och omfogning	2025
Ventilation värmeväxlare- FTX	2025
Byte termostat ventiler	2025
Byta panel carportar	2025
Byta maskiner i tvättstuga	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Lena Skog	Ordförande	2025
Anders Jostrand	Sekreterare	2025
Ann-Sofi Samuelsson	Vice ordförande	2026
Peter Eldborn	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charles Inge Gustafsson	Suppleant	2026
Yvonne Rolfsman	Suppleant	2025
Jessica Hansson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB Staffan Jansson som huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gunilla Darell	2025	
Vivianne Kantola	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omsatt 2 lån med högre ränta som har påverkat föreningens kassa. Utöver detta har föreningen utfört målning av soprum och tvättstugor, samt gjort omdragning av dagvattenledningar från en brunn som orsakat översvämning i flera år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 936 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 892	5 766	5 582	5 469	5 373
Resultat efter finansiella poster*	-49	724	1 077	1 216	1 020
Balansomslutning	54 605	55 314	58 094	38 530	37 340
Soliditet %*	22	22	20	27	24
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	52	44	38	261	293
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	407	424	210	261	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 056	1 037	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	192	184	-	-	-
Sparande kr/kvm*	280	384	-	-	-
Ränta kr/kvm	217	153	96	53	62
Skuldsättning kr/kvm*	7 444	7 620	7 796	4 794	4 894
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 816	8 001	-	-	-
Räntekänslighet %*	7,7	7,7	-	-	-

* 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.

Upplysningar om förlust:

Årets resultat visar förlust på 48 925 innan fondförändringar, men efter fondförändringar går resultatet i vinst 79 279 kr. Lägre resultat beror mest på att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och orsaken till detta är högre priser för vatten och el, samt snö-och halkbekämpning pga hård vinter. Utöver det har föreningen haft under året även högre kostnader för nedtagning av träd. Räntekostnaderna har ökat med cca. 361 tkr, p.g.a. omsatta lån under 2024.

Föreningens kassaflöde är positiv och för att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar, har föreningen höjt årsavgifterna med 3% för nästkommande verksamhetsår.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 832 341	3 387 629	2 121 105	723 757
Disposition enl. årsstämmobeslut			723 757	-723 757
Reservering underhållsfond		293 265	-293 265	
Ianspråktagande av underhållsfond		-421 469	421 469	
Årets resultat				-48 925
Vid årets slut	5 832 341	3 259 425	2 973 066	-48 925

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 844 862
Årets resultat	-48 925
Årets fondreservering enligt stadgarna	-293 265
Årets ianspråktagande av underhållsfond	421 469

Summa **2 924 141**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: _____

Att balansera i ny räkning i kr **2 924 141**

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	5 892 176	5 766 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 800	43 701
Summa		5 967 976	5 810 032
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	Not 4	-421 469	-249 773
Reparationer	Not 4	-350 611	-167 210
Övriga driftkostnader	Not 4	-2 177 662	-1 938 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-752 033	-694 848
Personalkostnader	Not 6	-139 257	-143 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 198 559	-1 180 554
Summa rörelsekostnader		-5 039 591	-4 374 048
Rörelseresultat		928 385	1 435 983
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	241 364	144 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 218 674	-857 869
Summa finansiella poster		-977 310	-712 226
Resultat efter finansiella poster		-48 925	723 757
Årets resultat		-48 925	723 757
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-293 265	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond		421 469	249 773
Resultat efter fondavsättningar		79 279	688 530



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 868 105	47 970 037
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	343 137	439 763
Summa materiella anläggningstillgångar		47 211 241	48 409 801
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		47 245 741	48 444 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		86 082	283 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	305 493	131 294
Summa kortfristiga fordringar		391 575	414 500
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar hos bank	Not 15	0	5 055 306
Summa kortfristiga placeringar		0	5 055 306
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 967 738	1 629 228
Summa kassa och bank		6 967 738	1 629 228
Summa omsättningstillgångar		7 359 313	7 099 034
Summa tillgångar		54 605 054	55 543 335



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 832 341	5 832 341
Fond för yttre underhåll	3 259 425	3 387 629
Summa bundet eget kapital	9 091 766	9 219 970
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 973 066	2 121 105
Årets resultat	-48 925	723 757
Summa fritt eget kapital	2 924 141	2 844 862
Summa eget kapital	12 015 908	12 064 832
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 500 000
Summa långfristiga skulder	28 500 000	27 743 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 268 000
Leverantörsskulder	347 842	0
Skatteskulder	34 951	29 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	438 354
Summa kortfristiga skulder	14 089 147	15 735 502
Summa eget kapital och skulder	54 605 054	55 543 335



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	928 385	1 435 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 198 559	1 180 554
	2 126 944	2 616 537
Erhållen ränta	271 834	115 173
Erlagd ränta	-1 218 671	-838 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 180 108	1 904 311
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 545	107 986
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	98 641	-2 525 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 271 204	-513 572
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-183 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-183 476
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-988 000	-988 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-988 000	-988 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	283 204	-1 685 048
Likvida medel vid årets början	6 684 534	8 369 582
Likvida medel vid årets slut	6 967 738	6 684 534
Kassa och Bank BR	6 967 738	6 684 534



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Sanitet VA	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Restpost	Linjär	50
Fönster	Linjär	30
El installation	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Hiss	Linjär	25
Ventilation	Linjär	55
Balkonger/ standardförbättringar	Linjär	40
Värme	Linjär	20
Styr- och övervakning	Linjär	15
Byggnadsinventarier - Solceller	Linjär	30
Inventarier -tvättmaskiner	Linjär	5
Inventarier -laddboxar	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 999 548	4 901 568
Årsavgifter, lokaler	257 388	252 348
Hyror, lokaler	39 312	38 604
Hyror, garage	173 232	173 088
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 084	-11 844
Bränsleavgifter, bostäder	388 860	388 860
Elavgifter	15 181	-4 031
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	24 323	15 349
Övriga sidointäkter producerad el från solceller	6 416	12 402
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-12
Summa nettoomsättning	5 892 176	5 766 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter -andrahandsuthyrning	1 674	43 701
Försäkringsersättningar	74 126	0
Summa övriga rörelseintäkter	75 800	43 701

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-421 469	-249 773
Reparationer	-350 611	-167 210
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 475	-247 526
Försäkringspremier	-78 486	-65 405
Kabel- och digital-TV	-214 081	-223 572
Pcb/Radonsanering	-3 773	0
Återbäring från Riksbyggen	700	6 000
Obligatoriska besiktningar	-61 712	-44 417
Bevakningskostnader	0	-2 179
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 562	0
Snö- och halkbekämpning	-83 643	-48 112
Förbrukningsinventarier	-23 617	-10 090
Fordons- och maskinkostnader	-199	0
Vatten	-364 215	-360 532
Fastighetsel	-246 071	-192 687
Uppvärmning	-469 779	-478 990
Sophantering och återvinning	-155 785	-149 292
Förvaltningsarvode drift	-220 964	-121 423
Summa driftskostnader	-2 949 742	-2 355 207



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-626 505	-589 729
IT-kostnader	-17 971	-8 972
Arvode, yrkesrevisorer	-37 795	-22 154
Övriga förvaltningskostnader	-26 419	-28 672
Kreditupplysningar	-360	-456
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 612	-11 246
Kontorsmateriel	-6 089	-3 855
Telefon och porto	-15 226	-17 201
Medlems- och föreningsavgifter RB Intresseföreningen	-3 384	-3 384
Bankkostnader	-3 672	-3 119
Övriga externa kostnader planerad tillsyn Stenungsunds kommun	0	-6 060
Summa övriga externa kostnader	-752 033	-694 848

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-82 000	-76 000
Sammanträdesarvoden	-29 000	-42 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 450	-2 573
Sociala kostnader	-25 807	-22 866
Summa personalkostnader	-139 257	-143 439

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 080 670	-1 080 670
Avskrivningar standardförbättringar	-21 263	-21 263
Avskrivning Maskiner och inventarier	-96 627	-78 622
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 198 559	-1 180 554

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	690
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	690

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton SBAB sparränta	234 848	143 929
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	126
Övriga ränteintäkter	6 401	898
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	241 364	144 953

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 218 057	-857 166
Övriga räntekostnader	-617	-703
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 218 674	-857 869

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	80 700 083	80 700 083
Mark	1 048 682	1 048 682
Standardförbättringar, balkonger	850 500	850 500
Solceller	1 380 861	1 380 861
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	83 980 126	83 980 126

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-35 839 990	-34 759 320
Standardförbättringar, balkonger	-170 099	-148 836
	-36 010 089	-34 908 156

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 080 670	-1 080 670
Årets avskrivning standardförbättringar, balkonger	-21 263	-21 263
	-1 101 933	-1 101 933

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-37 112 022	-36 010 089
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 868 105	47 970 037

Varav

Byggnader	43 892 097	44 918 683
Mark	1 048 682	1 048 682
Byggnadsinventarier- solceller	1 268 187	1 322 270
Standardförbättringar, balkonger	659 139	680 402

Taxeringsvärden

Bostäder	44 200 000	44 200 000
Småhus	32 183 000	31 061 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>51 664 000</i>	<i>51 760 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 719 000</i>	<i>23 501 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	533 400	349 924
	533 400	349 924
Årets anskaffningar		
Tvättmaskin och torktumlare	0	258 876
Bidrag för laddboxar	0	-75 400
	0	183 476
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	533 400	533 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-93 637	-15 015
	-93 637	-15 015
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-96 627	-78 621
	-96 627	-78 621
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-190 264	-93 637
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-190 264	-93 637
Restvärde enligt plan vid årets slut	343 137	439 763
Varav		
Tvättmaskin och torktumlare	286 168	377 768
Laddboxar	56 969	61 996

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
69 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	34 500	34 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	34 500	34 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter SBAB	0	30 470
Förutbetalda försäkringspremier	87 905	78 486
Förutbetalda driftkostnader	19 347	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	172 858	0
Förutbetald elavgift	21	3
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 871	18 057
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 258
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 491	20
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 493	131 294

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig likvidplacering hos SBAB med sparränta	0	5 055 306
Summa kortfristiga placeringar	0	5 055 306

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel SBAB	6 432 199	1 111 574
Transaktionskonto Swedbank	531 539	513 654
Summa kassa och bank	6 967 738	1 629 228

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	41 768 000	42 756 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-988 000	-988 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 280 000	-14 025 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 500 000	27 743 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-05-10	5 615 000,00	-5 585 000,00	30 000,00	0,00
SBAB	3,49%	2025-02-12	0,00	30 000,00	30 000,00	0,00
SBAB	4,17%	2025-05-19	6 925 000,00	0,00	100 000,00	6 825 000,00
SBAB	2,90%	2025-12-09	0,00	5 555 000,00	0,00	5 555 000,00
NORDEA	0,94%	2026-03-18	7 880 000,00	0,00	0,00	7 880 000,00
NORDEA	0,90%	2026-08-19	3 400 000,00	0,00	400 000,00	3 000 000,00
SBAB	4,25%	2026-11-17	3 413 500,00	0,00	78 000,00	3 335 500,00
SBAB	3,49%	2027-01-19	8 685 000,00	0,00	200 000,00	8 485 000,00
SBAB	2,99%	2027-04-16	6 837 500,00	0,00	150 000,00	6 687 500,00
Summa			42 756 000,00	0,00	988 000,00	41 768 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 988 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 988 000 kr årligen. Resterande skuld, 36 828 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån hos SBAB: lån om 6 725 000 kr och 5 555 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	35 628	35 625
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 157	0
Upplupna elkostnader	23 393	37 381
Upplupna vattenavgifter	0	30 059
Upplupna värmekostnader	0	82 665
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 959
Upplupna revisionsarvoden	25 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 724	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	44 164
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 518	1 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 934	438 790
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	438 354	692 693

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	68 054 000	68 054 000
Varav i eget förvar	14 400 000	

Styrelsens underskrifter

Stenungsund den dag som framgår av elektronisk signatur

Eva-Lena Skog

Anders Jostrand

Ann-Sofi Samuelsson

Peter Eldborn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557543373420

Dokument

Årsredovisning 2024 BRF Janssons väg
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-03 17:47:23 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2025-04-07 10:40:14 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Anders Jostrand (AJ)
anders.jostrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS JOSTRAND"
Signerade 2025-04-03 18:36:18 CEST (+0200)

Eva Lena Skog (ELS)
eva-lena.skog@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-LENA SKOG"
Signerade 2025-04-04 13:01:51 CEST (+0200)

Peter Eldborn (PE)
peter.eldborn@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER ELDBORN"
Signerade 2025-04-04 07:35:42 CEST (+0200)

Ann-Sofi Samuelsson (AS)
annsofi8@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Sofi Agneta Samuelsson"
Signerade 2025-04-07 09:06:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543373420

Staffan Jansson (SJ)
Revisorscentrum i Skövde AB
staffan@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2025-04-07 10:40:14 CEST (+0200)*

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Janssons väg

Org.nr 716444-5970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Janssons väg 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 på misstag.

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

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av digital signering
Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-04-07 08:39:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

RBF Janssons Väg

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Janssons Väg 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

