

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kanalen
i Bromölla
Org nr: 716406-2650

2024-01-01 – 2024-12-31





Dagordning ordinarie föreningsstämma

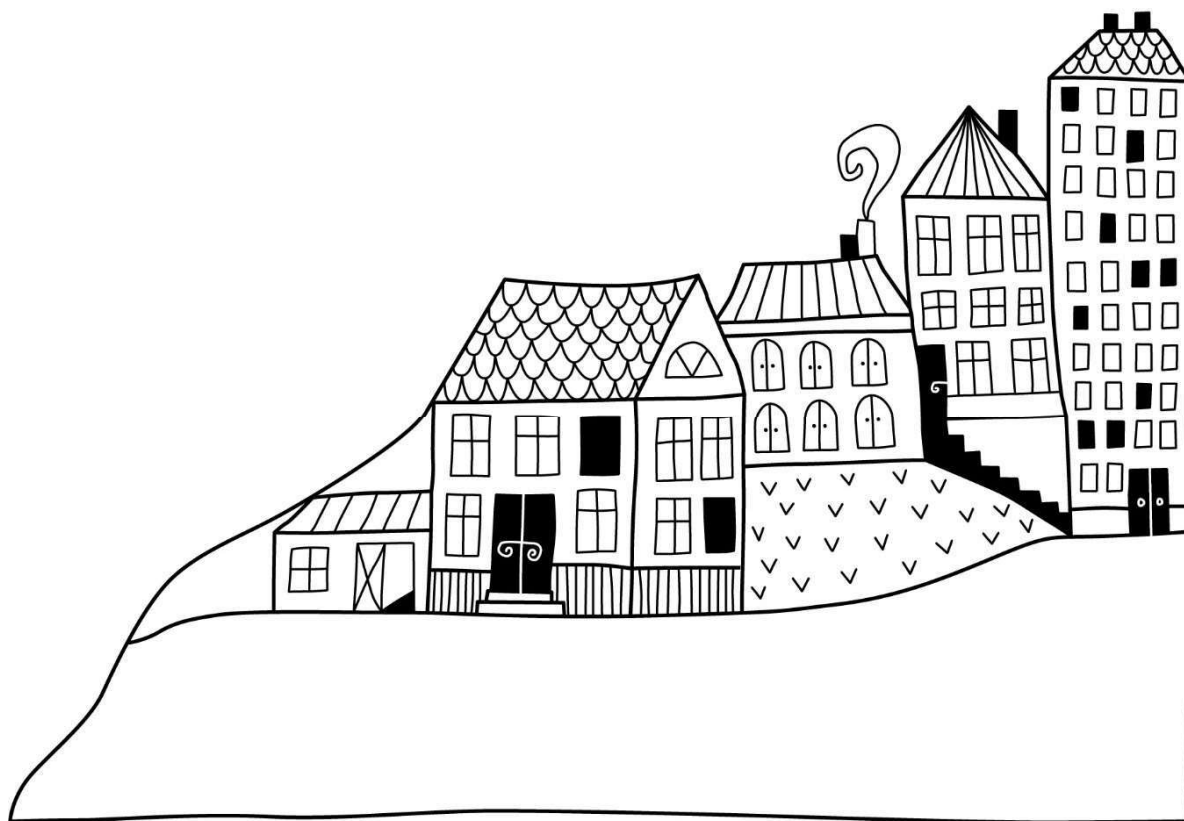
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h)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

Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kanalen i
Bromölla 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 Bromölla kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 777 138 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-23.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningskostnader. Avskrivningarna har ökat genom övergång till regelverket K3 då fastigheten delats in i komponenter med olika avskrivningstider. Avsättningen till underhållsfonden har genom övergången minskat att endast omfatta rent underhåll och inte investeringar. Kommande investeringar beräknas täckas av avskrivningarna.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultat efter fondförändringar d.v.s. ett resultat rensat från underhållskostnader och där man istället räknar med en årlig avsättning för framtida underhåll. Det är detta resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som ligger till grund för eventuella avgiftsjusteringar. Årets resultat efter fondförändringar är 240 tkr vilket är 345 tkr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre utfört underhåll. Räntekostnaderna har ökat marginellt jämfört med föregående år p.g.a. omsatta lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 121% till 171%.

I resultatet ingår avskrivningar med 704 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kanalen 8 i Bromölla kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Möllestigen 2 A-Ö och Ågatan 2 A-K i Bromölla. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam med kompletterande försäkring hos Anticimex.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	6
4 rum och kök	19
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	36

Total tomtarea	13 375 m ²
Total bostadsarea	4 100 m ²

Årets taxeringsvärde	27 317 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 989 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är fr.o.m. 2018 medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Enkla Elbolaget/Bromölla Energi & Vatten AB	El
Tele2 Sverige AB	Fiber - TV
Näsums Städ & Allfix AB	Snö- och halkbekämpning
Näsums Städ & Allfix AB	Fastighetsskötsel
Garageportexperten	Service garageportar
Eways	Laddstolpe

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 119 tkr och planerat underhåll för 12 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 i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 292 tkr per år för de närmaste 50 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 71 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Övrigt	12 086

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fasadbelysning	116 269

Kommande år planerar föreningen att byta entrédörrar, måla träfasad samt byta ut tillhörande plåtdetaljer.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sandor Bolla	Ordförande	2025
Nils-Göran Friström	Vice ordförande	2025
Kristina Zätterberg Persson	Sekreterare	2025
Pia Rosenberg	Ledamot	2026
Niclas Berg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Radeklev	Suppleant	2025
Malin Rosdahl	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Törnquist	Auktoriserad revisor	2025
Per Andersen	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josefine Lind	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Nilsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 4,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 628 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var liksom föregående år samtliga bostadsrätter placerade.

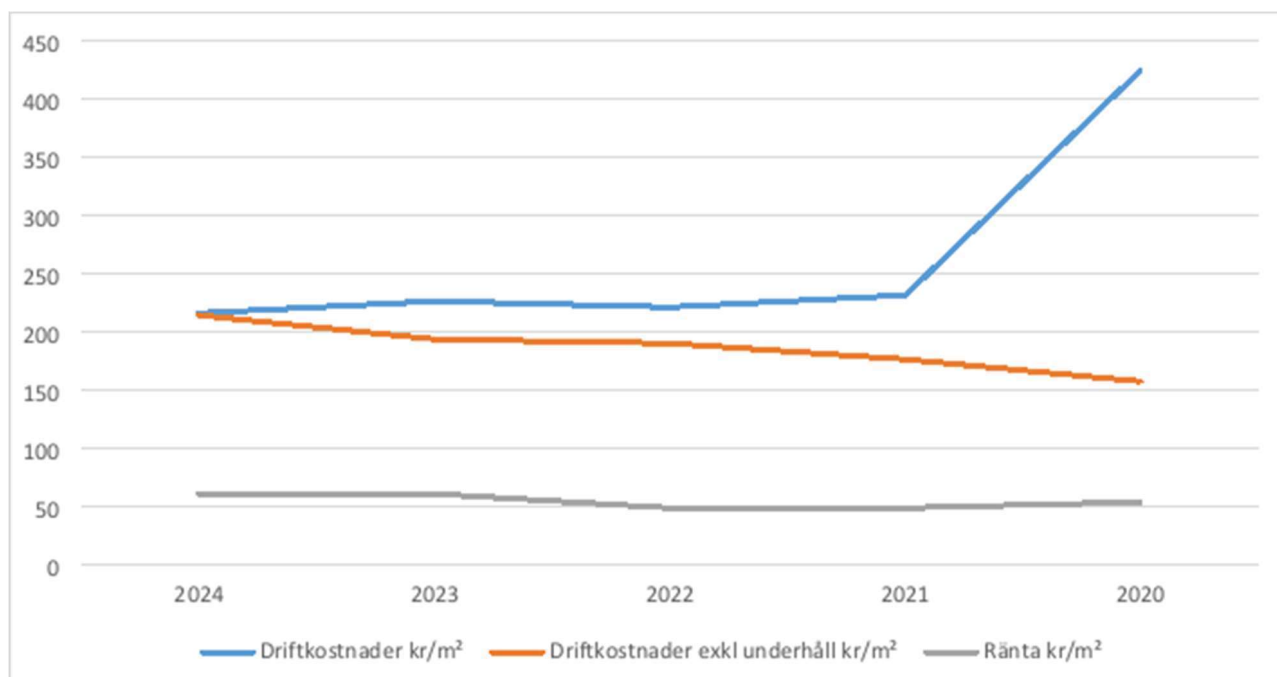


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 584	2 478	2 409	2 364	2 368
Resultat efter finansiella poster*	520	770	752	693	-43
Balansomslutning	21 030	21 241	22 825	22 842	23 153
Årets kassaflöde	369	-1 328	310	68	-148
Soliditet %*	63	60	52	49	45
Likviditet %	37	24	54	42	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	100	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	628	603	586	576	576
Driftkostnader kr/kvm	216	226	220	231	423
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	213	193	190	176	156
Energikostnad kr/kvm*	57	55	54	50	46
Underhållsfond kr/kvm	2 046	1 978	1 765	1 581	1 443
Reservering till underhållsfond kr/kvm	71	246	214	193	193
Sparande kr/kvm*	302	305	298	309	341
Ränta kr/kvm	60	59	48	49	54
Skuldsättning kr/kvm*	1 865	2 029	2 577	2 766	3 010
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 865	2 029	2 577	2 766	3 010
Räntekänslighet %*	3,0	3,4	4,4	4,8	5,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 338 000	8 109 372	2 433 766	770 183
Disposition enl. årsstämmobeslut			770 183	−770 183
Reservering underhållsfond		292 000	−292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−12 086	12 086	
Årets resultat				520 206
Vid årets slut	1 338 000	8 389 286	2 924 035	520 206

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	3 203 949
Årets resultat	520 206
Årets fondreservering enligt stadgarna	−292 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 086
Summa	3 444 241

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 444 241
--	------------------

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	2 584 301	2 477 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 240	35 733
Summa		2 614 541	2 513 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−885 298	−925 934
Övriga externa kostnader	Not 5	−224 238	−182 569
Personalkostnader	Not 6	−59 950	−60 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−704 371	−346 170
Summa rörelsekostnader		−1 873 857	−1 514 822
Rörelseresultat		740 684	998 873
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 050
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 269	23 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−246 747	−253 443
Summa finansiella poster		−220 478	−228 690
Resultat efter finansiella poster		520 206	770 183
Årets resultat		520 206	770 183



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 365 175	19 933 719
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	92 095	111 653
Summa materiella anläggningstillgångar		19 457 270	20 045 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	52 500	55 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	55 300
Summa anläggningstillgångar		19 509 770	20 100 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Övriga fordringar	Not 15	20 553	7 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	149 455	150 895
Summa kortfristiga fordringar		170 068	158 399
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 350 290	981 552
Summa kassa och bank		1 350 290	981 552
Summa omsättningstillgångar		1 520 358	1 139 951
Summa tillgångar		21 030 128	21 240 623



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 338 000	1 338 000
Fond för yttre underhåll	8 389 286	8 109 372
Summa bundet eget kapital	9 727 286	9 447 372
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 924 035	2 433 766
Årets resultat	520 206	770 183
Summa fritt eget kapital	3 444 241	3 203 949
Summa eget kapital	13 171 527	12 651 321
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 746 000
Summa långfristiga skulder	3 746 000	3 746 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 898 950
Leverantörsskulder	Not 19	1 063
Övriga skulder	Not 20	24 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	187 640
Summa kortfristiga skulder	4 112 601	4 843 302
Summa eget kapital och skulder	21 030 128	21 240 623

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	740 684	998 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	704 371	346 170
	1 445 055	1 345 043
Erhållen ränta	26 269	24 752
Erlagd ränta	-246 747	-253 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 224 577	1 116 353
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 669	917
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-56 101	-109 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 156 807	1 007 985
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	2 800	0
Investeringar i byggnader och mark	-116 269	0
Investeringar i inventarier	0	-91 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 469	-91 626
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-674 600	-2 244 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-674 600	-2 244 840
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	368 738	-1 328 482
Likvida medel vid årets början	981 552	2 310 033
Likvida medel vid årets slut	1 350 290	981 552
Kassa och Bank BR	1 350 290	981 552



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Linjär	10
Byggnad dörrar	Linjär	12
Byggnad elinstallationer	Linjär	16
Fasadbelysning	Linjär	15
Byggnad entrépartier	Linjär	29
Byggnad fasad	Linjär	18
Byggnad fönster	Linjär	19
Byggnad inre ytskikt	Linjär	10
Byggnadsinventarier	Linjär	8
Byggnad stomme	Linjär	109
Byggnad tak	Linjär	18
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	36
Byggnad ventilation	Linjär	4
Byggnad värmesystem	Linjär	5
Fiberanslutning	Linjär	10
Garageöppnare	Linjär	10
Laddstolpe	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 515 596	2 418 924
Vattenavgifter	59 237	51 689
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	6 471	7 352
Övriga sidointäkter (elbilsladdning)	2 999	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Summa nettoomsättning	2 584 301	2 477 962

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	30 000	17 405
Övriga rörelseintäkter	240	18 328
Summa övriga rörelseintäkter	30 240	35 733

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-12 086	-135 272
Reparationer	-119 487	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-206 717	-219 255
Försäkringspremier	-102 153	-91 228
TV via fiber	-24 850	-23 336
Återbäring från Riksbyggen	200	1 300
Serviceavtal	-5 288	-8 860
Obligatoriska besiktningar (elbesiktning)	-17 478	-3 750
Snö- och halkbekämpning	-31 661	-21 709
Förbrukningsinventarier	-4 822	-5 108
Fordons- och maskinkostnader (gräsklipparen)	-50	-1 646
Vatten	-173 536	-168 687
Fastighetsel	-61 005	-57 553
Sophantering och återvinning	-62 706	-66 021
Förvaltningsarvode drift	-63 660	-124 810
Summa driftskostnader	-885 298	-925 934

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 811	-124 004
Arvode, yrkesrevisor	-16 094	-15 122
Övriga förvaltningskostnader	-32 727	-11 731
Kreditupplysningar	0	-954
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 471	-7 350
Representation	-1 612	-2 227
Kontorsmateriel	-9 286	-3 700
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-1 470	-1 470
Konsultarvoden	0	-13 115
Bankkostnader	-3 296	-2 896
Övriga externa kostnader	-24 471	0
Summa övriga externa kostnader	-224 238	-182 569

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-44 500	-44 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-5 500
Sociala kostnader	-9 950	-10 149
Summa personalkostnader	-59 950	-60 149

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-642 807	-293 005
Avskrivning Anslutningsavgifter	-42 006	-42 006
Avskrivning Installationer	-19 558	-11 159
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-704 371	-346 170

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	1 050
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 050

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	23 628
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 761	0
Övriga ränteintäkter	508	74
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 269	23 702

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-246 747	-242 573
Övriga räntekostnader	0	-537
Övriga finansiella kostnader	0	-10 333
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-246 747	-253 443

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 270 552	24 270 552
Mark	1 245 000	1 245 000
Anslutningsavgifter	420 064	420 064
	25 935 616	25 935 616
Årets anskaffningar		
Byggnader	116 269	0
	116 269	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 051 885	25 935 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 809 368	-5 516 363
Anslutningsavgifter	-192 529	-150 523
	-6 001 897	-5 666 886
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-642 807	-293 005
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 006	-42 006
	-684 813	-335 011
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 686 710	-6 001 897
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 365 175	19 933 719
Varav		
Byggnader	17 934 646	18 461 184
Mark	1 245 000	1 245 000
Anslutningsavgifter	185 529	227 535
Taxeringsvärden		
Småhus	26 581 000	28 253 000
Lokaler	736 000	736 000
Totalt taxeringsvärde	27 317 000	28 989 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 054 000</i>	<i>23 355 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 263 000</i>	<i>5 634 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner	149 747	149 747
Installationer	195 576	103 950
	345 323	253 697
Årets anskaffningar		
Installationer	0	91 626
	0	91 626
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	345 323	345 323
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-149 747	-149 747
Installationer	-83 924	-72 765
	-233 671	-222 512
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 558	-11 159
	-19 558	-11 159
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-253 229	-233 671
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 095	111 653
Varav		
Installationer	92 095	111 653

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	52 500	52 500
Övriga intressen	0	2 800
Summa aktier och andelar i intresseföretag	52 500	55 300
<i>105 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	15 528	2 987
Skattekonto	5 025	4 517
Summa övriga fordringar	20 553	7 504

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 218	80 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 237	63 842
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 455	150 895

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	976 809	701 049
Företagskonto	1 303	11 666
Transaktionskonto	372 178	268 837
Summa kassa och bank	1 350 290	981 552

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 644 950	8 319 550
Lån för omsättning kommande räkenskapsår	-3 898 950	-4 573 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 746 000	3 746 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,28%	2024-03-25	2 608 500,00	-2 533 500,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	3,20%	2025-03-28	1 965 050,00	0,00	374 600,00	1 590 450,00
SWEDBANK	3,17%	2025-03-28	0,00	2 533 500,00	225 000,00	2 308 500,00
SWEDBANK	2,00%	2026-02-25	3 746 000,00	0,00	0,00	3 746 000,00
Summa			8 319 550,00	0,00	674 600,00	7 644 950,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 590 450 kr och 2 308 500 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. Samtliga lån kommer till att omförhandlas inom en femårsperiod.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	1 063	4 886
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	14 894
Summa leverantörsskulder	1 063	19 780

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	24 948	0
Summa övriga skulder	24 948	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 658	1 702
Upplupna elkostnader	7 436	7 274
Upplupna vattenavgifter	14 844	14 845
Upplupna kostnader för renhållning	4 954	5 049
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 507	2 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 241	203 702
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 640	249 972

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 441 000	24 441 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sandor Bolla
Ordförande

Kristina Persson
Ledamot

Pia Rosenberg
Ledamot

Nils-Göran Friström
Ledamot

Niclas Berg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Per Andersen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545153537

Dokument

Årsredovisning 2024 RBF Kanalen i Bromölla för signering
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-04-25 11:52:38 CEST (+0200) av Julia Lundin (JL)
Färdigställt 2025-04-29 10:06:45 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lundin (JL)
Riksbyggen
julia.lundin@riksbyggen.se

Signerare

Kristina Persson (KP)
kr.nordin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA ZÄTTERBERG PERSSON"
Signerade 2025-04-25 14:29:18 CEST (+0200)

Nils-Göran Friström (NF)
ngf@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS GÖRAN FRISTRÖM"
Signerade 2025-04-25 15:21:39 CEST (+0200)

Pia Rosenberg (PR)
piastravel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA ROSENBERG"
Signerade 2025-04-26 03:41:00 CEST (+0200)

Sandor Bolla (SB)
progman76@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDOR BOLLA"
Signerade 2025-04-29 08:37:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545153537

Niclas Berg (NB)
niclas.berg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
UNO NICLAS BERG"
Signerade 2025-04-25 13:03:59 CEST (+0200)

Per Andersen (PA)
andersen1@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ANDERSEN"
Signerade 2025-04-29 10:06:45 CEST (+0200)

Johan Törnquist (JT)
johan@revbyran.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Fredrik Anders Törnquist"
Signerade 2025-04-29 08:45:38 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 Kanalen i Bromölla, org.nr 716406-2650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalen i Bromölla 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 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Kanalen i Bromölla 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Kristianstad 2025-

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Per Andersen
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545439745

Dokument

Revisionsberättelse kanalen 2024

Huvuddokument

3 sidor

*Startades 2025-04-29 10:22:10 CEST (+0200) av Julia
Lundin (JL)*

Färdigställt 2025-04-29 11:05:08 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lundin (JL)

Riksbyggen

julia.lundin@riksbyggen.se

Signerare

Per Andersen (PA)

andersen1@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ANDERSEN"*

Signerade 2025-04-29 11:05:08 CEST (+0200)

Johan Törnquist (JT)

johan@revbyran.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Fredrik Anders Törnquist"*

Signerade 2025-04-29 10:25:06 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalen i Bromölla

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kanalen i Bromölla 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

