

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Rbf Korseberg Fjärd
Org nr: 769638-3806





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Korseberg Fjärd får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-05.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg kommun.

Resultatet före fondförändringar är -843 tkr (f.g.år – 942 tkr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året till 156%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 434 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strandberidaren 6 i Vänersborgs Kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sammanlagt 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2022. Fastighetens adress är Sjöbodsvägen 5 A-C i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	16	20	17	54

Dessutom tillkommer

Garage	Parkeringsplatser	Carport
10	36	20

Gemensamhetslokal	Övernattningslägenhet	Miljöstation
1	1	1



Total tomtarea	7 531 m ²
Total bostadsarea	3 973 m ²
Årets taxeringsvärde	80 532 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 532 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar Bohus/Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA: 1 (GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av väg, gång- och cykelväg mm. I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår 6 st fastigheter, Strandberidaren 2 -7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:2 (GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grönytor, bryggor, lektya mm. I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår 5 st fastigheter Strandberidaren 2 -3 samt Strandberidaren 5 - 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i fastigheten Vänersborg Onsjö 2:1. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av avloppsanläggning med tillhörande ledningar mm. I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 4 st fastigheter Strandberidaren 3 samt Strandberidaren 5 - 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av infartsväg, gästparkering mm. I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår 2 st fastigheter Strandberidaren 6 och Strandberidaren 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen avses förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka ska fastställas av Lantmäterimyndigheten.

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 107 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar på ett underhållsbehov på 451 tkr/år (114 kr/m²) för de kommande 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr (88 kr/m²). Underhållsplanen rekommenderar en avsättning på 441 tkr medan den ekonomiska planen räknar på en avsättning på 159 tkr till underhållsfonden. Styrelsen kommer på sikt se över avsättningsnivån till underhållsfonden för att säkerställa att den är tillräcklig.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Sandgren	Ordförande	2025
Bernt Mannelqvist	Sekreterare	2026
Eva Andersen	Vice ordförande	2025
Patricia Aronsson	Ledamot	2026
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Krjukoff	Suppleant	2025
Tore Ottosson	Suppleant	2025
Gustav Thorin	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2025
Linus Otto	Förtroendevald revisor	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m februari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 848 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång ägde Riksbyggen 5 st hyrköpslägenheter varav en är visningslägenhet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 185	3 712	63	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-843	-942	-108	-8	-
Balansomslutning	159 055	160 224	237 213	2 063	724
Soliditet %*	69	69	12	100	100
Likviditet % exklusive låneomsättningar kommande år	156	-	-	-	-
Likviditet % inklusive låneomsättningar Kommande år	7	128	76	21 348	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	959	852	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	146	117	-	-	-
Sparande kr/kvm*	109	83	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 417	12 479	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 417	12 479	-	-	-
Räntekänslighet %*	13,0	14,6	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -843 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 434 tkr. Detta är en ny förening som kommer ha stora avskrivningar de kommande åren. För att bevaka likviditeten i föreningen har det upprättats en flerårsbudget samt en likviditetsbudget på fem år (2025-2029). Likviditetsbudgeten visar en positiv utgående likviditet för respektive år med förutsättningen att föreningens årsavgift höjs med 3% årligen under denna tidsperiod.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 170 000	313 250	-428 481	-941 829
Disposition enl. årsstämmobeslut			-941 829	941 829
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Årets resultat				-843 181
Vid årets slut	111 170 000	663 250	-1 720 310	-843 181

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 370 311
Årets resultat	-843 181
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Summa	-2 563 492

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-2 563 492
--	-------------------

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	4 185 423	3 711 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 803	900
Summa rörelseintäkter		4 244 226	3 712 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 267 193	-1 024 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-567 288	-565 246
Personalkostnader	Not 6	-82 203	-30 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 629	-1 272 593
Summa rörelsekostnader		-3 194 313	-2 892 940
Rörelseresultat		1 049 913	819 884
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	851
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 074	8 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 912 168	-1 771 017
Summa finansiella poster		-1 893 094	-1 761 713
Resultat efter finansiella poster		-843 181	-941 829
Årets resultat		-843 181	-941 829

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	156 221 170	157 401 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 740 818	1 824 084
Summa materiella anläggningstillgångar		157 961 987	159 225 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	-
Summa anläggningstillgångar		157 962 987	159 225 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 404	7 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 181	206 034
Summa kortfristiga fordringar		219 585	213 175
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	872 021	785 281
Summa kassa och bank		872 021	785 281
Summa omsättningstillgångar		1 091 605	998 456
Summa tillgångar		159 054 593	160 223 903



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 170 000	111 170 000
Fond för yttre underhåll		663 250	313 250
Summa bundet eget kapital		111 833 250	111 483 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 720 311	−428 481
Årets resultat		−843 181	−941 829
Summa fritt eget kapital		−2 563 492	−1 370 311
Summa eget kapital		109 269 758	110 112 939
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	32 722 000	49 332 000
Summa långfristiga skulder		32 722 000	49 332 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 610 000	249 000
Leverantörsskulder		18 843	76 634
Skatteskulder		7 320	-
Övriga skulder	Not 14	40 437	42 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	386 234	411 181
Summa kortfristiga skulder		17 062 834	778 963
Summa eget kapital och skulder		159 054 593	160 223 902

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 049 913	819 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 277 629	1 272 593
Utdelningar		851
	2 327 542	2 093 328
Erhållen ränta	19 074	8 453
Erlagd ränta	-1 917 502	-1 765 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	429 113	336 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 410	74 208 804
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-71 794	-100 355 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350 910	-25 810 924
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 000	-
Investeringar i inventarier	-14 170	-29 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 170	-29 375
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-249 000	-249 000
Upptagna lån	-	49 830 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	-	83 258 000
Amortering byggnadskreditiv	-	-108 540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-249 000	24 299 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	86 740	-1 541 299
Likvida medel vid årets början	785 281	2 326 580
Likvida medel vid årets slut	872 021	785 281



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15-30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 368 467	3 064 055
Hyrer, bostäder	-	7 736
Hyrer, lokaler	10 800	10 781
Hyrer, garage	97 200	96 905
Hyrer, p-platser	188 510	191 352
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-	-7 736
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-	-465
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-	-11 434
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-567	-16 071
Rabatter	-4 751	-50 528
Vattenavgifter	110 798	63 205
Elavgifter	226 146	134 355
Kabel-tv-avgifter	132 840	123 352
Övriga lokalintäkter	10 600	5 800
Övernattningsslägenhet	22 400	12 300
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 337	26 776
Elintäkt solceller	6 603	16 003
Laddbox	7 040	-
Avräkning med Riksbyggen	-	45 538
Summa nettoomsättning	4 185 423	3 711 924

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	23 115	900
Försäkringsersättningar	35 688	-
Summa övriga rörelseintäkter	58 803	900

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-106 861	-30 580
Fastighetsavgift och fastighetsskatt, 2023 och 2024	-14 640	-
Samfällighetsavgifter	-166 019	-131 504
Försäkringspremier	-54 146	-50 717
Kabel- och digital-TV	-134 820	-131 108
Serviceavtal	-34 671	-3 285
Obligatoriska besiktningar	-27 651	-22 993
Snö- och halkbekämpning	-43 044	-42 196
Förbrukningsinventarier/material	-7 759	-13 804
Vatten	-122 160	-73 070
Fastighetsel	-233 028	-272 289
Uppvärmning	-223 037	-119 245
Sophantering och återvinning	-80 948	-92 917
Förvaltningsarvode drift, utemiljö	-18 410	-40 903
Summa driftskostnader	-1 267 193	-1 024 609

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-481 261	-462 350
Lokalkostnader	-1 000	-
IT-kostnader	-2 685	-2 999
Arvode, yrkesrevisorer	-23 063	-56 885
Övriga förvaltningskostnader	-38 354	-4 528
Kreditupplysningar	-183	-1 568
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 028	-28 088
Kontorsmateriel	-429	-
Telefon och porto	-3 178	-6 056
Medlems- och föreningsavgifter	-3 038	-
Bankkostnader	-4 027	-2 740
Övriga externa kostnader	-43	-32
Summa övriga externa kostnader	-567 288	-565 246

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-62 500	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-1 800
Övriga kostnadsersättningar	-320	-
Övriga personalkostnader, utbildning	-	-2 733
Sociala kostnader	-15 783	-4 958
Summa personalkostnader	-82 203	-30 491

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 180 194	-1 180 194
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 875	-1 469
Avskrivning Installationer	-91 561	-90 931
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 277 629	-1 272 593

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	141 679 906	141 679 906
Mark	17 000 000	17 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 679 906	158 679 906

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 278 543	-98 349
	-1 278 543	-98 349
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 180 194	-1 180 194
	-1 180 194	-1 180 194
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 458 737	-1 278 543
Restvärde enligt plan vid årets slut	156 221 170	157 401 363
Varav		
Byggnader	139 221 170	140 401 363
Mark	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 800 000	79 800 000
Lokaler	732 000	732 000
Totalt taxeringsvärde	80 532 000	80 532 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 583 000</i>	<i>70 583 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 949 000</i>	<i>9 949 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Elbilsladdare	614 075	614 075
Produktionsanläggning solel	847 665	847 665
Installation av IMD	434 700	434 700
Hjärtstartare	29 375	-
	1 925 815	1 896 440
Årets anskaffningar		
Laddboxar	28 340	-
Hjärtstartare	-	29 375
Naturvårdverket, bidrag laddboxar	-14 170	-
	14 170	29 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 939 985	1 925 815
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Elbilsladdare	-45 205	-4 265
Produktionsanläggning solel	-31 059	-2 803
Installation av IMD	-23 999	-2 264
Hjärtstartare	-1 469	-
	-101 732	-9 332
Årets avskrivningar		
Elbilsladdare	-40 940	-40 940
Produktionsanläggning solel	-28 256	-28 256
Installation av IMD	-21 735	-21 735
Hjärtstartare	-5 875	-1 469
Laddboxar	-630	-
	-97 436	-92 400
Akkumulerade avskrivningar		
Elbilsladdare	-86 145	-45 205
Produktionsanläggning solel	-59 314	-31 059
Installation av IMD	-45 734	-23 999
Hjärtstartare	-7 344	-1 469
Laddboxar	-630	-
	-199 167	-101 732
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-199 167	-101 732
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 740 818	1 824 083
Varav		
Elbilsladdare	527 930	568 870
Produktionsanläggning solel	788 351	816 606
Installation av IMD	388 966	410 701
Hjärtstartare	22 031	27 906
Laddboxar	13 540	-

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	1 000	-
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 163	44 513
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 046	120 315
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 672	33 705
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 300	7 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 181	206 034

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	634 654	-
Transaktionskonto	237 367	785 281
Summa kassa och bank	872 021	785 281

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	49 332 000	49 581 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-249 000	-249 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 361 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	32 722 000	49 332 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,21%	2025-01-14	16 527 000,00	0,00	83 000,00	16 444 000,00
SBAB	3,93%	2026-01-30	16 527 000,00	0,00	83 000,00	16 444 000,00
SBAB	3,79%	2028-01-28	16 527 000,00	0,00	83 000,00	16 444 000,00
Summa			49 581 000,00	0,00	249 000,00	49 332 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 249 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 996 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 48 087 tkr 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 SBAB's lån om 16 444 000 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 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-	26 119
Skuld sociala avgifter och skatter	35 613	11 797
Clearing	4 824	-
Summa övriga skulder	40 437	37 916

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-	5 335
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 815	-
Upplupna elkostnader	37 816	31 957
Upplupna värmekostnader	26 958	40 000
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 645	308 889
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	386 234	411 181

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	49 830 000	49 830 000



Styrelsens underskrifter

Uddevalla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Roger Sandgren

Bernt Mannelqvist

Eva Andersen

Patricia Aronsson

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Linus Otto
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557546388110

Dokument

306982 Årsredovisningen 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-05-09 19:10:45 CEST (+0200) av Pia
Simonsson (PS)
Färdigställt 2025-05-13 11:16:07 CEST (+0200)

Initierare

Pia Simonsson (PS)
Riksbyggen
pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Roger Sandgren (RS)
boros@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
ROGER SANDGREN"
Signerade 2025-05-09 21:13:13 CEST (+0200)

Eva Andersen (EA)
e.andersen63@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Margaretha Andersen"
Signerade 2025-05-09 19:51:16 CEST (+0200)

Bernt Mannelqvist (BM)
bernt.ragtvvet@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNT MANNELQVIST"
Signerade 2025-05-09 22:25:24 CEST (+0200)

Patricia Aronsson (PA)
ann_patricia@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann
Patricia Aronsson"
Signerade 2025-05-10 09:06:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546388110

Lise-Lotte Johansson (LJ)
lise-lotte.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISELOTTE JOHANSSON"
Signerade 2025-05-12 11:24:08 CEST (+0200)

Linus Otto (LO)
linus.otto@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINUS PETER OTTO"
Signerade 2025-05-13 08:13:07 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2025-05-13 11:16:07 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>





Till föreningsstämman i Rbf Korseberg Fjärd

Org.nr 769638-3806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Korseberg Fjärd. för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.



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 Rbf Korseberg Fjärd för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter
Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Linus Otto
Förtroendevald 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."

LINUS PETER OTTO

Förtroendevald revisor

Serienummer: 29135d8aa0f6a7[...]c610c6787c887

IP: 81.229.xxx.xxx

2025-05-13 06:11:07 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-05-13 09:19:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

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 Korseberg Fjärd

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Rbf Korseberg Fjärd 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

