

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Korseberg Park
Org nr: 769633-2159





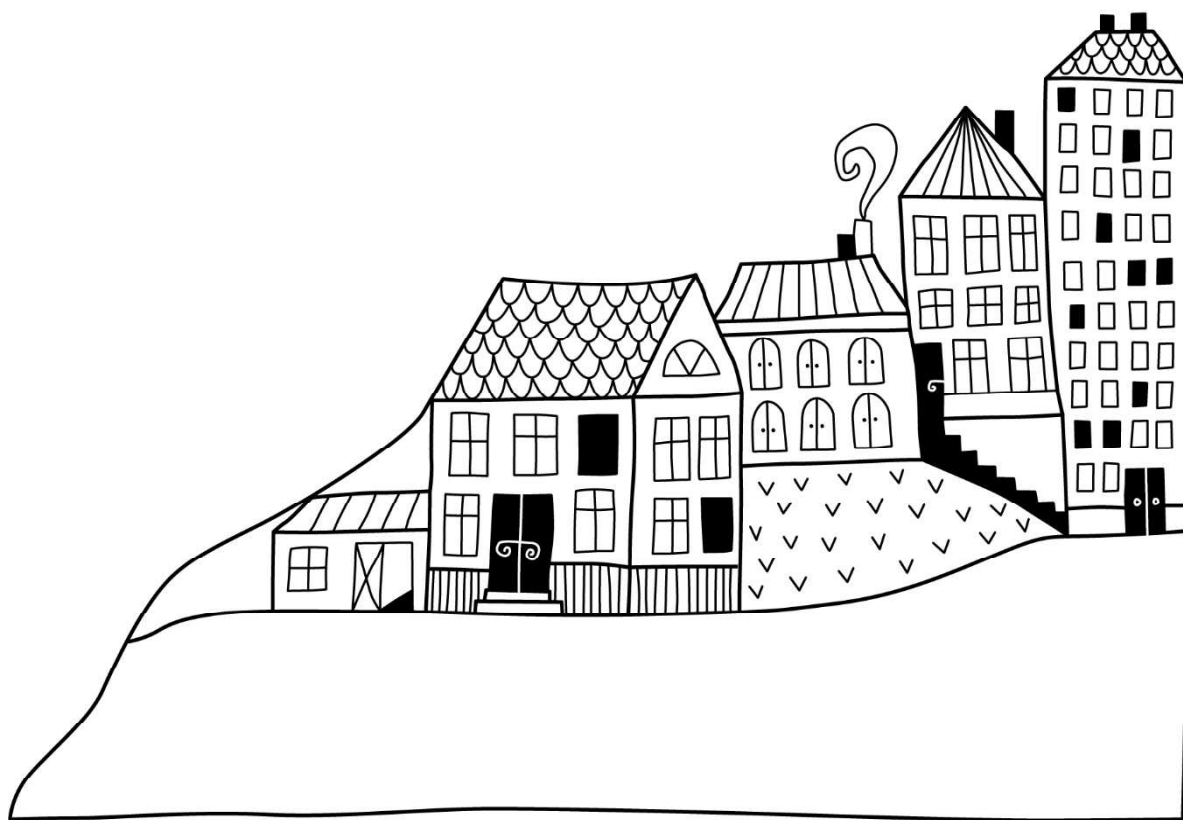
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Korseberg Park 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 2016-11-10. Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat uppgår till -440 tkr, vilket är en nedgång jämfört med föregående års resultat på 27 tkr. Förlusten beror bland annat på högre kostnader, ökade räntekostnader för lån samt att föreningen förra året erhölet elstöd på 91 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 369% till 510%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 864 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vänersborg Strandberidaren 2 med adress Bryggvägen 1-14 i Vänersborg. På fastigheten finns 13 byggnader med 52 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 2017-2018, slutbesiktning gjordes i januari 2019.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening. Kostnaden för drift och skötsel fördelas enligt andelstal.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	30	16	52

Dessutom tillkommer

P-plats med tak*	Besöksplatser
52	28

* med motorvärmare

Total tomtarea	48 056 m ²
Total bostadsarea	4 234 m ²

Årets taxeringsvärde	152 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i Korseberg samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor inklusive planteringar, gångvägar, bryggor, körväg, lekplats och grillplats m.m.

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 106 tkr och planerat underhåll för 73 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 senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 27 725 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 820 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av filter, ventilation	2021, 2022, 2023
Plattläggning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av filter, ventilation,	73 023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Melcker	Ordförande	2026
Eli Sjöberg	Sekreterare	2026
Hans Larsson	Vice ordförande	2025
Annie Johansson	Ledamot	2025
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sten Blücher	Suppleant	2026
Birgitta Eklund	Suppleant	2025
Jessica Hansson	Suppleant	2025
	Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig:Louise Ekström	Auktoriserad revisor	Stämman
Lars Mellin	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Kerstin Brögger	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ingvar Onsjö (Sammanställande)	Stämman
Zdenko Petrusic	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 019	3 816	3 264	3 247	3 166
Resultat efter finansiella poster*	-440	27	-697	-469	-429
Soliditet %*	67	66	66	66	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	97	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	839	763	760	742
Energikostnad kr/kvm*	189	196	190	185	154
Sparande kr/kvm*	221	267	161	214	203
Skuldsättning kr/kvm*	12 682	12 751	12 820	12 883	12 941
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 682	12 751	12 820	12 883	12 941
Räntekänslighet %*	13,5	15,2	16,8	16,9	17,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott med -440 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 864 tkr. För att bevaka likviditeten i föreningen har det upprättats en flerårsbudget samt en likviditetsbudget på fem år (2025-2029). Föreningen visar ett positivt kassaflöde för 2024 och har höjt årsavgiften för att möta ökade ränte- och driftskostnader. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår 2024 till 221kr/kvm och visar att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 600 000	3 123 212	-5 137 957	27 286
Disposition enl. årsstämmobeslut			27 286	-27 286
Reservering underhållsfond		820 000	-820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-73 023	73 023	
Årets resultat				-440 487
Vid årets slut	110 600 000	3 870 189	-5 857 648	-440 487

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 110 671
Årets resultat	-440 487
Årets fondreservering enligt stadgarna	-820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 023
Summa	-6 298 135

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 298 135**

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	4 019 265	3 816 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 384	92 052
Summa rörelseintäkter		4 020 649	3 908 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 477 577	−1 324 392
Övriga externa kostnader	Not 5	−401 659	−292 715
Personalkostnader	Not 6	−89 243	−79 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 303 596	−1 299 904
Summa rörelsekostnader		−3 272 075	−2 996 896
Rörelseresultat		748 574	911 538
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	134 253	81 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−1 323 314	−967 340
Summa finansiella poster		−1 189 061	−884 251
Resultat efter finansiella poster		−440 487	27 286
Årets resultat		−440 487	27 286



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	157 767 466	159 055 804
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	38 310	53 568
Summa materiella anläggningstillgångar		157 805 776	159 109 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	78 000	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 000	78 000
Summa anläggningstillgångar		157 883 776	159 187 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 068	9 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	340 272	227 469
Summa kortfristiga fordringar		345 340	236 917
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar		2 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 747 644	2 544 934
Summa kassa och bank		1 747 644	2 544 934
Summa omsättningstillgångar		4 592 984	4 281 851
Summa tillgångar		162 476 760	163 469 223



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 600 000	110 600 000
Fond för yttre underhåll		3 870 189	3 123 212
Summa bundet eget kapital		114 470 189	113 723 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 857 648	−5 137 957
Årets resultat		−440 487	27 286
Summa fritt eget kapital		−6 298 135	−5 110 671
Summa eget kapital		108 172 054	108 612 541
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 946 596	35 524 466
Summa långfristiga skulder		17 946 596	35 524 466
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 731 796	18 464 430
Leverantörsskulder		7756	207 803
Övriga skulder		36 921	33 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	563 638	626 563
Summa kortfristiga skulder		36 340 111	19 332 216
Summa eget kapital och skulder		162 476 760	163 469 223



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	748 574	911 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 303 596	1 299 904
	2 052 170	2 211 442
Erhållen ränta	101 090	48 823
Erlagd ränta	-1 256 270	-968 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	896 991	1 292 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-75 261	-39 859
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-326 515	151 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	495 214	1 403 955
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-36 916
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-36 916
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-292 504	-292 504
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	202 710	1 074 535
Likvida medel vid årets början	4 044 934	2 970 399
Likvida medel vid årets slut	4 247 644	4 044 934
Kassa, Bank BR och kortfristiga placeringar	4 247 644	4 044 934



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
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	3 197 620	2 906 952
Årsavgifter, bostäder (visningslgh april 2019-dec 2022)	0	215 378
Hyror, p-platser	156 000	156 000
Hyror, p-platser (visningslgh april 2019-dec 2022)	0	11250
Vattenavgifter	146 577	130 381
Elavgifter	337 878	216 416
Kabel-tv-avgifter	142 896	142 896
Kabel-tv-avgifter (visningslgh april 2019-dec 2022)	0	10305
Övriga lokalintäkter	27 000	21 900
Övriga ersättningar	11 294	4 904
Summa nettoomsättning	4 019 265	3 816 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	91 452
Övriga rörelseintäkter	1 384	600
Summa övriga rörelseintäkter	1 384	92 052

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-73 023	-38 812
Reparationer	-106 144	-12 140
Samfällighetsavgifter	-93 786	-73 215
Försäkringspremier	-72 917	-61 414
Kabel- och digital-TV	-143 646	-107 686
Återbäring från Riksbyggen	300	2 600
Serviceavtal	0	-11 137
Obligatoriska besiktningar	0	-2 328
Snö- och halkbekämpning	-54 850	-68 374
Förbrukningsinventarier	-15 272	-13 949
Vatten	-136 599	-101 942
Fastighetsel	-451 282	-448 018
Uppvärmning	-212 661	-281 902
Sophantering och återvinning	-91 240	-90 216
Förvaltningsarvode drift	-26 457	-15 860
Summa driftskostnader	-1 477 577	-1 324 392

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-337 500	-252 735
Arvode, yrkesrevisor	-22 274	-20 591
Övriga förvaltningskostnader	-16 606	-7 224
Kreditupplysningar	-54	-872
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 617	-6 258
Kontorsmateriel	-381	0
Telefon och porto	-1 305	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-27
Medlems- och föreningsavgifter	-2 444	-2 444
Bankkostnader	-3 042	-2 564
Övriga externa kostnader	-1 436	0
Summa övriga externa kostnader	-401 659	-292 715

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 098	0
Styrelsearvoden	-50 000	-41 040
Sammanträdesarvoden	-15 600	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 044	-6 434
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 400
Pensionskostnader	-47	0
Sociala kostnader	-14 455	-13 511
Summa personalkostnader	-89 243	-79 885

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 288 337	-1 288 337
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 258	-11 567
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 303 596	-1 299 904

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	0	1 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 560



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	268
Ränteintäkter från likviditetsplacering	134 145	77 385
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	98	3 054
Övriga ränteintäkter	10	822
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	134 253	81 528

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 322 688	-967 340
Övriga räntekostnader	-626	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 323 314	-967 340

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	154 600 491	154 600 491
Mark	11 000 000	11 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 600 491	165 600 491

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 544 687	-5 256 350
	-6 544 687	-5 256 350

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 288 337	-1 288 337
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 833 025	-6 544 687

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	157 767 466	159 055 804
Byggnader	146 767 466	148 055 804
Mark	11 000 000	11 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	152 000 000	152 000 000
Totalt taxeringsvärde	152 000 000	152 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>80 000 000</i>	<i>80 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Fasadskylt	39 375	39 375
Hjärtstartare	36 916	0
	76 291	39 375
Årets anskaffningar		
Hjärtstartare	0	36 916
	0	36 916
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 291	76 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Fasadskylt	-19 031	-11 156
Hjärtstartare	-3 692	0
	-22 723	-11 156
Årets avskrivningar		
Fasadskylt	-7 875	-7 875
Hjärtstartare	-7 383	-3 692
	-15 258	-11 567
Akkumulerade avskrivningar		
Fasadskylt	-26 906	-19 031
Hjärtstartare	-11 075	-3 692
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 981	-22 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 310	53 568
Varav		
Fasadskylt	12 469	20 344
Hjärtstartare	25 842	33 224

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	78 000	78 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	78 000	78 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	67 428	34 266
Förutbetalda försäkringspremier	81 666	72 917
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 850	84 375
Förutbetald elavgift	691	0
Förutbetald uppvärmning	32 726	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 912	35 912
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 272	227 469

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 416 007	1 929 024
Transaktionskonto	331 637	615 910
Summa kassa och bank	1 747 644	2 544 934

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	53 696 392	53 988 896
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-292 504	-292 504
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 439 292	-18 171 926
Långfristig skuld vid årets slut	17 964 596	35 524 466

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,23%	2025-04-30	17 662 906,00	0,00	183 036,00	17 479 870,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-04-30	18 201 394,00	0,00	29 468,00	18 171 926,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-04-30	18 124 596,00	0,00	80 000,00	18 044 596,00
Summa			53 988 896,00	0,00	292 504,00	53 696 392,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 504 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även dessa lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 1 170 016 kr. Resterande skuld 52 233 872 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	227 902	160 858
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 604	0
Upplupna elkostnader	48 854	53 074
Upplupna värmekostnader	46 115	68 334
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 183	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 979	324 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	563 638	626 563

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Maria Melcker

Eli Sjöberg

Hans Larsson

Annie Johansson

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Lars Mellin
Förtroendevald revisor

RevisorsCentrum i Skövde AB





Verifikat

Transaktion 09222115557546256800

Dokument

1. Årsredovisning Korseberg Park

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-08 15:35:09 CEST (+0200) av Pia

Simonsson (PS)

Färdigställt 2025-05-09 12:28:54 CEST (+0200)

Initierare

Pia Simonsson (PS)

Riksbyggen

pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Maria Melcker (MM)

nardal.maria@gmail.com

+46705865109



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA CHRISTINA MELCKER"

Signerade 2025-05-09 08:25:45 CEST (+0200)

Hans Larsson (HL)

hans100@telia.com

+46767965783



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hans Lennart Larsson"

Signerade 2025-05-08 19:02:01 CEST (+0200)

Eli Sjöberg (ES)

eli.t.sjoberg@gmail.com

+46735810813



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELI
SUSANNE TANGERÅS SJÖBERG"

Signerade 2025-05-08 16:06:54 CEST (+0200)

Annie Johansson (AJ)

johanssonannie@hotmail.com

+46701450821



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIE JOHANSSON"

Signerade 2025-05-08 16:14:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546256800

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISELOTTE JOHANSSON"
Signerade 2025-05-08 15:42:29 CEST (+0200)

Lars Mellin (LM)
larsmellin@telia.com
+46702455087



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS MELLIN"
Signerade 2025-05-09 12:02:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2025-05-09 12:28:54 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 Korseberg Park

Org.nr 769633-2159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 på fel.

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi



måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Korseberg Park för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Lars Mellin
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."

LARS MELLIN

Förtroendevald revisor

Serienummer: b23d2f008212e0[...]893c2497ba71a

IP: 95.194.xxx.xxx

2025-05-09 10:12:59 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-05-09 10:30:39 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 förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet 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 planliga 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 Park

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Korseberg Park 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

