

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen RBF Mariestrand 2
Org nr: 716463-8020





Ordförande har ordet.

Det gamla ordspråket säger att tiden flyger när man har roligt. Detta är ett faktum som jag just nu upplever.

Trots den osäkra globala situationen, som i hög grad har påverkat vår vardag det senaste året, verkar föreningen nu gå framåt. Som framgår av denna rapport har föreningens ekonomi utvecklats positivt.

Årets resultat påverkas av flera faktorer, men där framförallt räntenivåerna utgör en betydande orsak. Det är även av största vikt att vi förblir återhållsamma med föreningens utgifter.

Vi hanterar våra lån på ett sådant sätt att när det blir pengar kvar i kassan så amorterar vi på lånen i stället för att de ligger på ett konto.

Vi amorterar även motsvarande summor på de av föreningen utförda arbeten som i stället skulle ha lejts bort till externa utförare. För 2024 blev det ca. 200,000:-

På grund av ett skrivfel under det förra årsmötet valdes alla styrelsemedlemmar utom en på två år, vilket medför att den nuvarande styrelsen fortsätter ytterligare ett år i sina befintliga roller.

En annan glädjande aspekt är att vi har etablerat en effektiv ekonomihantering tillsammans med Riksbyggen.

Vi har nyligen slutfört bytet av samtliga hisslinor, en åtgärd som kostade 400,000 kr och kommer att vara effektiv i 15 år framåt.

För närvarande ser vi inget behov av större underhållsinsatser, vilket är gynnsamt både på kort och lång sikt.

Vi ser också fram emot ytterligare ett framgångsrikt år i föreningens 20-åriga historia.

Curt Ekström.



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen RBF
Mariestrand 2 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 1991-06-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-22.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 556 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 110-118 (jämna nummer).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförförsäkringar
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	21
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	36
Antal p-platser	36



Total tomtarea	8 678 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 549 m ²
Total bostadsarea	4 549 m ²

Årets taxeringsvärde	103 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

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 65 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1364 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1364 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	83 540

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Ekström	Ordförande	2026
Sigrid Karlsson	Sekreterare	2025
Arne Eriksson	Vice ordförande	2026
Ulf Hamrén	Ledamot	2026
Annika Isaksson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sandström	Suppleant	2026
Tobias Nilsson	Suppleant	2026
Fredrik Persson	Suppleant Riksbyggen	2025



Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Sofie Nordgren	Auktoriserad revisor	
Eva Strandberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ulf Pålsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alf Ågren	2025	
Ulf Pålsson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 13 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-01-01

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 974 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 044	4 122	3 841	3 897	3 959
Resultat efter finansiella poster*	873	-324	903	-60	787
Soliditet %*	48	48	47	46	45
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	72	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 045	851	795	806	815
Energikostnad kr/kvm*	206	190	181	193	171
Sparande kr/kvm*	360	119	394	261	327
Skuldsättning kr/kvm*	8 326	8 368	8 862	9 082	9 741
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 326	8 368	8 862	9 082	9 741
Räntekänslighet %*	8,0	9,8	11,1	11,3	12,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 200 000	0	0	4 420 455	1 316 546	−437 797
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−437 797	437 797
Reservering underhållsfond				1 364 000	−1 364 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−83 540	83 540	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						872 763
Vid årets slut	31 200 000	0	0	5 700 915	−401 711	872 763

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	878 750
Årets resultat	872 763
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 364 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 540
Summa	471 053

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **471 053**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 044 293	4 121 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	480
Summa rörelseintäkter		5 044 413	4 122 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 906 005	-2 195 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 303	-393 935
Personalkostnader	Not 6	-162 971	-162 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-682 892	-682 892
Summa rörelsekostnader		-3 105 171	-3 434 480
Rörelseresultat		1 939 242	687 579
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 125	8 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 081 604	-1 021 969
Summa finansiella poster		-1 066 479	-1 011 417
Resultat efter finansiella poster		872 763	-323 838
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	0	-113 959
Årets resultat		872 763	-437 797



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	73 637 790	74 320 682
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 637 790	74 320 682
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		73 727 790	74 410 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	392	0
Övriga fordringar	Not 16	6 585	207 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	160 660	170 194
Summa kortfristiga fordringar		167 637	377 494
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 157 316	962 437
Summa kassa och bank		2 157 316	962 437
Summa omsättningstillgångar		2 322 788	1 339 931
Summa tillgångar		76 052 743	75 750 613



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	31 200 000	31 200 000
Fond för yttre underhåll	5 700 915	4 420 455
Summa bundet eget kapital	36 900 915	35 620 455
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-401 710	1 316 546
Årets resultat	872 763	-437 797
Summa fritt eget kapital	471 053	878 750
Summa eget kapital	37 371 968	36 499 205
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 773 981
Summa långfristiga skulder	23 773 981	24 063 981
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 100 000
Leverantörsskulder	Not 20	112 809
Skatteskulder	Not 21	105 745
Övriga skulder	Not 22	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	588 240
Summa kortfristiga skulder	14 906 794	15 187 427
Summa eget kapital och skulder	76 052 743	75 750 613



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 939 242	687 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	682 892	682 892
Förändring inkomstskatt		-113 959
	2 622 134	1 256 512
Erhållen ränta	15 125	10 552
Erlagd ränta	-1 113 358	-931 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 523 901	335 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	212 022	-225 896
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-351 044	297 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 384 879	406 785
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-190 000	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-2 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 194 879	-1 843 215
Likvida medel vid årets början	962 437	2 805 652
Likvida medel vid årets slut	2 157 316	962 437



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.

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 428 888	3 549 676
Hyror, bostäder	1 200	50
Hyror, p-platser	274 398	238 836
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 695	-16 200
Elavgifter	144 667	140 697
Kabel-tv-avgifter	180 000	180 400
Övriga ersättningar	33 842	28 126
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Summa nettoomsättning	5 044 293	4 121 579

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	480
Summa övriga rörelseintäkter	120	480

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-83 540	-297 018
Reparationer	-64 674	-133 639
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 800	-98 460
Försäkringspremier	-49 333	-45 687
Kabel- och digital-TV	-131 635	-191 556
Återbäring från Riksbyggen	400	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-18 003
Serviceavtal	-38 858	-18 450
Obligatoriska besiktningar	-3 306	-19 948
Bevakningskostnader	0	5 078
Snö- och halkbekämpning	-163 740	-220 486
Förbrukningsinventarier	-136 972	-120 870
Fordons- och maskinkostnader	-1 250	0
Vatten	-217 291	-196 697
Fastighetsel	-297 722	-238 792
Uppvärmning	-421 471	-428 072
Sophantering och återvinning	-148 737	-108 814
Förvaltningsarvode drift	-50 077	-67 148
Summa driftskostnader	-1 906 005	-2 195 160



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-287 308	-312 620
IT-kostnader	-3 781	-4 289
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-36 875
Övriga försäljningskostnader	4 705	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 932	-20 743
Kreditupplysningar	-2 062	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 168	-5 816
Representation	-4 340	0
Kontorsmateriel	-799	-5 266
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Bankkostnader	-3 819	-3 472
Summa övriga externa kostnader	-353 303	-393 935

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-73 000	-60 000
Sammanträdesarvoden	-41 500	-36 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 500	-39 100
Sociala kostnader	-25 971	-26 792
Summa personalkostnader	-162 971	-162 492

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-682 892	-682 892
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-682 892	-682 892

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 026
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 882	2 409
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	373
Övriga ränteintäkter	1 163	944
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 125	8 752

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 074 729	-1 021 200
Övriga räntekostnader	-6 875	-769
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 081 604	-1 021 969

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Statlig inkomstskatt	0	-113 959
Summa skatt på årets resultat	0	-113 959

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
	82 810 000	82 810 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 810 000	82 810 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 489 318	-7 806 427
	-8 489 318	-7 806 427

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-682 892	-682 892
	-682 892	-682 892

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 172 210	-8 489 319
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	70 327 789	71 010 682
Mark	3 310 000	3 310 000

Taxeringsvärden

Bostäder	103 800 000	103 800 000
Totalt taxeringsvärde	103 800 000	103 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 800 000</i>	<i>23 800 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 130	17 130
	17 130	17 130
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 130	17 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
	-17 130	-17 130
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
	-17 130	-17 130
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 130	-17 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	90 000	90 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	392	-365
Kundfordringar	0	365
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	392	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 420	205 231
Momsfordringar	2 165	2 069
Summa övriga fordringar	6 585	207 300

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 129	49 333
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 094	81 154
Förutbetald renhållning	3 861	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 368	31 486
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 209	8 222
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 660	170 194

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 008 062	94 180
Transaktionskonto	1 149 254	868 257
Summa kassa och bank	2 157 316	962 437

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	37 873 981	38 063 981
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	0
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder	-13 810 000	-14 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 773 981	24 063 981

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,42%	2025-04-29	14 000 000,00	0,00	190 000,00	13 810 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	14 865 912,00	0,00	0,00	14 865 912,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2028-01-30	9 198 069,00	0,00	0,00	9 198 069,00
Summa			38 063 981,00	0,00	190 000,00	37 873 981,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 290 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 13 810 000 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	82 022	106 105
Ej reskontraförda leverantörsskulder	30 787	82 728
Summa leverantörsskulder	112 809	188 833

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	105 745	300 439
Summa skatteskulder	105 745	300 439

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	365
Skuld för moms	0	0
Summa övriga skulder	0	365

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	137 938	169 692
Upplupna driftskostnader	21 519	24 540
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 798	2 255
Upplupna elkostnader	33 876	31 246
Upplupna vattenavgifter	54 555	0
Upplupna värmekostnader	57 182	64 373
Upplupna kostnader för renhållning	28 388	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	248 983	405 684
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588 240	697 790

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	51 700 000	51 700 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kurt Ekström

Sigrid Karlsson

Arne Eriksson

Ulf Hamrén

Annika Isaksson

Ernst & Young AB

Sofie Nordgran
Auktoriserad revisor

Eva Strandberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545186404

Dokument

Årsredovisning Mariestrand 2 2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-25 15:13:10 CEST (+0200) av Annika
Isaksson (AI)
Färdigställt 2025-04-28 09:02:38 CEST (+0200)

Signerare

Annika Isaksson (AI)
Riksbyggen
annika.isaksson@riksbyggen.se
+46703030707



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA ISAKSSON"
Signerade 2025-04-25 15:18:10 CEST (+0200)

Arne Eriksson (AE)
arne.eriksson@mail.se
+46706845045



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ARNE ERIKSSON"
Signerade 2025-04-26 08:46:02 CEST (+0200)

Kurt Ekström (KE)
ekstrom.curt@telia.com
+46765777457



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KURT EKSTRÖM"
Signerade 2025-04-25 17:52:58 CEST (+0200)

Sigrid Karlsson (SK)
sigrid.karlsson50@gmail.com
+46703407888



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIGRID KARLSSON"
Signerade 2025-04-26 13:19:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545186404

Ulf Hamrén (UH)
ulf.hamren1@gmail.com
+4690109183



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Lennart Hamrén"
Signerade 2025-04-25 17:29:58 CEST (+0200)

Eva Strandberg (ES)
e.m.strandberg@telia.com
+46703774585



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Strandberg"
Signerade 2025-04-25 15:14:46 CEST (+0200)

Sofie Nordgren (SN)
sofie.nordgren@se.ey.com
+46703687647



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Sofie Nordgren"
Signerade 2025-04-28 09:02:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2, org.nr 716463-8020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestrand 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghande 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Umeå den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Sofie Nordgren
Auktoriserad revisor

Eva Strandberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545190693

Dokument

RB BRF Mariestrand 2 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-25 15:17:22 CEST (+0200) av Annika Isaksson (AI)

Färdigställt 2025-04-28 09:05:10 CEST (+0200)

Initierare

Annika Isaksson (AI)

Riksbyggen

annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Sofie Nordgren (SN)

sofie.nordgren@se.ey.com

+46703687647



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Sofie Nordgren"

Signerade 2025-04-28 09:05:10 CEST (+0200)

Eva Strandberg (ES)

e.m.strandberg@telia.com

+46703774585



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Strandberg"

Signerade 2025-04-25 15:18:28 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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 lokalerna.

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Mariestrand 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mariestrand 2 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

