

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rovan 8
Org nr: 769620-9910

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

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

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Rovan 8 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg kommun. 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 2010-01-19. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18. Årets resultat är sämre än föregående år då avskrivningarna har ökat då man har bytt redovisningsverk.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 143% till 104%.

I resultatet ingår avskrivningar med 863 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 102 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under 2024 fick föreningen utfört en större reparation som inte var planerad. Ett stort antal takpannor mot innergården riskerade att trilla ner. Kostnaden för reparationen uppgick till 100 000:-. Dessutom rengjordes cementplattorna för en kostnad för 20 000:-.

För verksamhetsåret 2025 har föreningen inga större planerade underhåll. Det finns ett orosmoment när det gäller hissen i 93a som vi har under utredning. För övrigt kommer sedvanligt underhåll att utföras. Vi ska bara se till att alla boende sköter sina åtagande i såväl tvättstuga som soprum. Det sistnämnda går att göra bättre, där har vi idag alldeles för stora problem.

Dessutom är räntorna på lånen ett orosmoment, då det inte har sänkts så mycket som vi hoppats på. Det ser ut som 2025 är ett år som kan bli mycket turbulent i omvärlden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rovän 8 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 23 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens värdeår är 1989. Fastighetens adress är Skånegatan 11 och S Stenbocksgatan 93 A-B i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	9	
3 rum och kök	5	
Totalt antal lägenheter	23	Varav 2 är hyresrätter

Total tomtarea 910 m²

Bostäder bostadsrätt 1 440 m²

Årets taxeringsvärde 23 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kalea Lifts AB	Serviceavtal hissar
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Luleå Energi/Öresundskraft	El-handel

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 163 tkr och planerat underhåll för 33 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 860 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 186 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 148 tkr.

Sedan övergången till K3 har underhållskostnaderna delats upp i planerat underhåll och komponentbyte. Ovan presenteras de beräknade kostnaderna för det planerade underhållet. Enligt investeringsplanen uppgår planerade komponentbytena de närmsta 50 åren till 21 873 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentarer
Låsbyte	2011	Samtliga bostäder
Byte radiatorventiler	2011	Samtligabostäder
Målning, nedknackning av puts	2012	I källarutrymmen
Fasadrenovering mot S Stenbocksg. & Skånegatan	2014	
Byte av frånlufts fläkt på taket	2015	
Målning/ renovering trapphuskällare	2015	
Byte av entrépartier	2015	
Plattsättning mot S Stenbocksgatan	2015	
Installationer	2016	
Takfönster	2017	
Staket/Grind	2017	
Renovering källartrappa	2019	
Stenmur	2019	
Torktumlare	2020	
Entrédörrar/ taggläsare	2022	
Byte av porttelefoner	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	33 100

Planerat underhåll

År

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Åke Hansson	Ordförande	2025
Ulrika Sjunnesson	Sekreterare	2026
Alf Frithiof	Vice ordförande	2025
Claudia Andersson	Ledamot	2026
Gunilla Eklundh	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Löfdahl	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Detta medför förändringar när det gäller avskrivningarna för byggnaden samt avsättningen till underhållsfonden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna 2024-01-01 då den höjdes med 5% för samtliga bostäder.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 915 kr/m²/år.

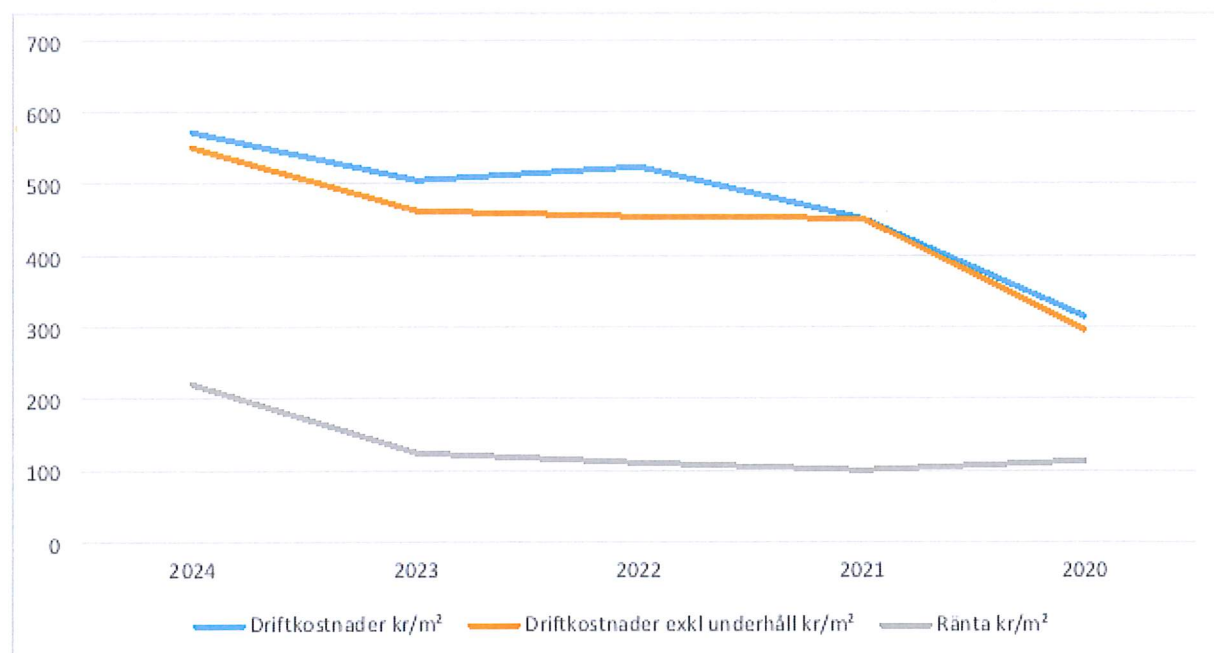
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 461	1 341	1 266	1 250	1 219
Resultat efter finansiella poster*	-761	93	33	127	227
Balansomslutning	24 635	25 742	25 888	26 112	26 206
Årets kassaflöde	-248	11	-46	21	165
Soliditet %*	61	62	61	60	59
Likviditet %	8	17	32	30	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	90	90	90	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	916	845	794	784	772
Driftkostnader kr/kvm	571	503	522	450	314
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	548	461	452	450	294
Energikostnad kr/kvm*	267	243	217	205	189
Underhållsfond kr/kvm	1 484	1 425	1 119	843	493
Reservering till underhållsfond kr/kvm	83	347	347	349	206
Sparande kr/kvm*	94	234	218	213	298
Ränta kr/kvm	220	123	110	98	113
Skuldsättning kr/kvm*	6 453	6 661	6 849	7 036	7 213
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 453	6 661	6 849	7 036	7 213
Räntekänslighet %*	7,0	7,9	8,6	9,0	9,3

* 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 132 743	412 359	8 158 720	2 051 301	-10 016 152	92 850
Disposition enl. årsstämmobeslut					92 850	-92 850
Reservering underhållsfond				119 000	-119 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-33 100	33 100	
Årets resultat						-761 474
Vid årets slut	15 132 743	412 359	8 158 720	2 137 201	-10 009 202	-761 474

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -9 923 302

Årets resultat -761 474

Årets fondreservering enligt stadgarna -119 000

Årets ianspråktagande av underhållsfond 33 100

Summa -10 770 676

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 10 770 676

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

Föreningen gör ett negativt resultat som till största del beror på ökade avskrivningar. Föreningen kommer att fortsätta att amortera på sina lån för att få ner räntekostnader samt fortsätta att årligen höja avgifterna för att se till föreningens ekonomis bästa.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 460 640	1 340 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-8 000	17 748
Summa		1 452 640	1 358 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-822 843	-724 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 474	-133 950
Personalkostnader	Not 6	-69 582	-47 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-863 097	-182 897
Summa rörelsekostnader		-1 896 996	-1 088 779
Rörelseresultat		-444 356	269 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-317 118	-177 569
Summa finansiella poster		-317 118	-176 998
Resultat efter finansiella poster		-761 474	92 850
Årets resultat		-761 474	92 850

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 034 029	24 891 500
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 625	11 250
Summa materiella anläggningstillgångar		24 039 654	24 902 750
Summa anläggningstillgångar		24 039 654	24 902 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	67	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 472	33 023
Summa kortfristiga fordringar		36 539	33 027
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	558 474	806 439
Summa kassa och bank		558 474	806 439
Summa omsättningstillgångar		595 013	839 466
Summa tillgångar		24 634 667	25 742 217

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 545 102	15 545 102
Uppskrivningsfond	8 158 720	8 158 720
Fond för yttre underhåll	2 137 201	2 051 301
Summa bundet eget kapital	25 841 023	25 755 123
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-10 009 202	-10 016 152
Årets resultat	-761 474	92 850
Summa fritt eget kapital	-10 770 676	-9 923 302
Summa eget kapital	15 070 346	15 831 820
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 947 560
Summa långfristiga skulder	1 947 560	5 042 560
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 344 875
Leverantörsskulder	Not 16	31 549
Skatteskulder	Not 17	2 268
Övriga skulder	Not 18	13 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	224 421
Summa kortfristiga skulder	7 616 760	4 867 836
Summa eget kapital och skulder	24 634 667	25 742 217

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-444 356	269 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	863 097	182 897
	418 741	452 745
Erhållen ränta		571
Erlagd ränta	-276 957	-164 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 784	289 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 512	38 888
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-86 237	18 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 034	346 439
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-65 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-65 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-270 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-247 966	11 439
Likvida medel vid årets början	806 439	795 001
Likvida medel vid årets slut	558 474	806 439

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Någon omräkning av föregående års jämförelsesiffror har inte skett varför analyser mellan åren kan vara avvikande. Omräkning av föregående räkenskapsårs siffror (jämförelsetal) har inte gjorts då det är dålig jämförbarhet.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Under redovisningsprincipen enligt K2 gjorde ni en genomsnittlig avskrivning på byggnaden med 1%. För K3 är den genomsnittliga avskrivningen för bygganden plus de nya komponenterna och dess avskrivningar på 4,5%.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	5
Byggnad dörrar	Linjär	7
Byggnad elinstallationer	Linjär	7
Byggnad entrepartier	Linjär	23
Byggnad fasad	Linjär	16
Byggnad fönster	Linjär	5
Byggnad hiss	Linjär	5
Byggnad inre ytskikt	Linjär	7
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	10
Byggnad tvättutrustning	Linjär	4
Byggnad vatten & avlopp	Linjär	9
Byggnad värmesystem	Linjär	3

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 317 948	1 214 886
Hyror, bostäder	125 342	122 644
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-1 649	0
Kabel-tv-avgifter	1 615	2 040
Övriga ersättningar	17 387	1 313
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Summa nettoomsättning	1 460 640	1 340 879

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	17 748
Övriga rörelseintäkter	-8 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	-8 000	17 748

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-33 100	-60 750
Reparationer	-163 137	-90 235
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 490	-36 547
Försäkringspremier	-26 567	-22 186
Kabel- och digital-TV	-25 876	-26 770
Serviceavtal	-15 059	-11 617
Obligatoriska besiktningar	-14 980	-10 075
Snö- och halkbekämpning	-6 320	-13 454
Förbrukningsinventarier	-14 109	-11 736
Vatten	-84 405	-67 210
Fastighetsel	-85 448	-76 349
Uppvärmning	-213 974	-206 155
Sophantering och återvinning	-16 210	-19 418
Förvaltningsarvode drift	-86 170	-71 944
Summa driftskostnader	-822 843	-724 446

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-92 930	-105 295
IT-kostnader	-8 205	-2 213
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-6 188
Övriga förvaltningskostnader	-15 256	-1 580
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 595	-2 625
Representation	-3 135	-462
Kontorsmateriel	-2 363	0
Telefon och porto	-1 202	-147
Bankkostnader	-2 799	-2 000
Övriga externa kostnader	-427	-13 414
Summa övriga externa kostnader	-141 474	-133 950

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-5 750	-26 250
Sammanträdesarvoden	-18 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 500	-13 950
Sociala kostnader	-8 332	-7 286
Summa personalkostnader	-69 582	-47 486

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-850 972	-173 995
Avskrivning Markanläggningar	-6 500	-3 277
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 625	-5 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-863 097	-182 897

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	586
Övriga ränteintäkter	0	-15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	571

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-316 878	-177 569
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-240	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-317 118	-177 569

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 971 890	11 971 890
Mark	3 507 668	3 507 668
Markanläggningar	65 000	0
	15 544 558	15 479 558
Årets anskaffningar		
Markanläggningar	0	65 000
	0	65 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 544 558	15 544 558

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 042 068	-940 897
Markanläggningar	-3 276	0
	-1 045 344	-940 897

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-778 148	-101 171
Årets avskrivning markanläggning	-6 500	-3 276
	-784 648	-104 447

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar byggnad	7 867 424	7 940 248
Ingående uppskrivning mark	2 524 863	2 524 863
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp byggnader	-72 824	-72 824
	10 319 463	10 392 287
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 034 029	24 891 501

Varav

Byggnader	17 946 275	18 870 077
Mark	6 032 531	6 032 531
Markanläggningar	55 224	61 724

Taxeringsvärden

Bostäder	23 200 000	23 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	23 200 000	23 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	58 750	58 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 750	58 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-47 500	-41 875
	-47 500	-41 875

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-5 625	-5 625
	-5 625	-5 625

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-53 125	-47 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 125	-47 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 625	11 250

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67	4
Summa övriga fordringar	67	4

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 721	26 567
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 456
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 751	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 472	33 023

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 803	-5 547
Transaktionskonto	556 671	811 986
Summa kassa och bank	558 474	806 439

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 292 435	9 592 435
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 044 875	-4 279 875
Kortfristig skuld till kreditinstitut	-300 000	-270 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 947 560	5 042 560

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,800%	2025-04-30	2 182 000,00	0,00	40 000,00	2 142 000,00
STADSHYPOTEK	1,190%	2025-04-30	2 925 000,00	0,00	30 000,00	2 895 000,00
STADSHYPOTEK	2,920%	2025-10-30	2 137 875,00	0,00	30 000,00	2 107 875,00
STADSHYPOTEK	2,960%	2027-04-30	2 347 560,00	0,00	200 000,00	2 147 560,00
Summa			9 592 435,00	0,00	300 000,00	9 292 435,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 2 895 000 kr, 2 142 000 kr och 2 107 875 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 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	31 549	32 182
Summa leverantörsskulder	31 549	32 182

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	2 268	3 148
Summa skatteskulder	2 268	3 148

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	13 076	13 076
Skuld sociala avgifter och skatter	571	569
Summa övriga skulder	13 647	13 645

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 907	5 862
Upplupna räntekostnader	81 314	41 153
Upplupna driftskostnader	4 773	12 029
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	28 489
Upplupna elkostnader	7 214	7 534
Upplupna värmekostnader	28 294	29 611
Upplupna styrelsearvoden	25 000	26 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 812	118 059
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 421	268 986

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	14 744 000	14 744 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

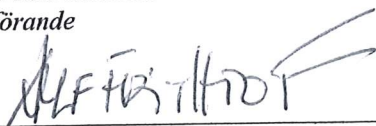
Helsingborg 2025-04-15

Ort och datum



Hans-Åke Hansson

Ordförande



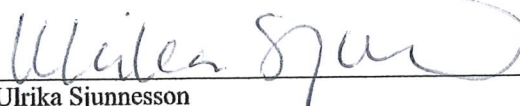
Alf Frithiof

Ledamot



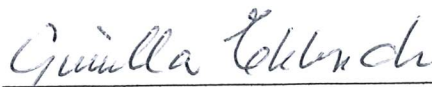
Claudia Andersson

Ledamot



Ulrika Sjunnesson

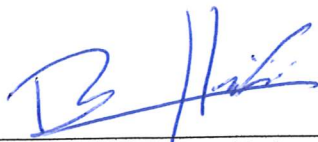
Ledamot



Gunilla Eklundh

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Ben Mahajerzadeh-Heidari

Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rovän 8

Org.nr 769620-9910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rovän 8 för räkenskapsåret 2024

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-17 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Rován 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

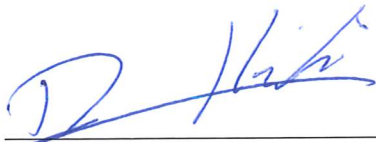
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 2025-04-24



Ben Mahajerzadeh-Heidari

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Rovän 8

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Rovän 8 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

