

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Stallbacken i Ed
Org nr: 716409-8738



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stallbacken i Ed 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 Dals-Eds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 232 452 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-08.

Årets resultat är bättre än föregående år och uppgick till 1 392 tkr efter fondavsättning (fg år 1 279 tkr), vilket beror på lägre reparationer och underhållskostnader trots högre räntekostnader och nytt lån som finansierade installation av FTX aggregat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 241% till 94%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 241 % till 317%.

I resultatet ingår avskrivningar med 582 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 143 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ed 1:138 och Ed 1:139 i Dals-Eds kommun. På fastigheterna finns byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986–87 med adress Stubbekasvägen 4-36 i Ed.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Arthur J Gallagher Proinova AB.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rkv	16
2 rok	40
3 rok	16
4 rok	4
Summa	76

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Tvättstugor	2
Carport /p-platser	84
Gästparkering	13

Total tomtarea	20 508 m ²
Total bostadsarea	4 991 m ²

Årets taxeringsvärde	31 457 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 705 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Elavtal	Vattenfall
Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg	Folksam
TV (Internet)	Telia
Laddboxar (avläsning av förbrukad el)	Infometric

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 88 tkr och planerat underhåll för 104 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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



Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i under hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 15 937 tkr för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar en årlig kostnad på 531 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 237 tkr. Budgeterad avsättning för 2025 uppgick till 474 tkr. Fondbehållning per 2024-12-31 uppgick till 1 893 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utvändig målning	2017-2018
Badrumsrenovering	2015-2017
Utbyte varmvattenberedare	2015-2017
Huskropp utvändigt	2017-2018
Gemensamma utrymmen	2019
Installationer	2019
Markytor	2019
Byte av termostatventiler	2023
Gjutning av grind och trafikhinder	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (div.el jobb)	41 501
Huskropp utvändigt (taklucka)	1 424
Markytor (asfaltering)	36 563
Garage och p-platser (parkering och skyltar)	24 939

Planerat underhåll	År
Statuskontroll tak	2025
Fasader, balkonger	2025-2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Liljeberg	Ordförande	2025
Tenita Bonskog	Sekreterare	2026
Gunnar Andersson	Vice ordförande	2025
Hans Karlsson	Ledamot	2026
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josef Kunéll	Suppleant	2026
Patricia Gaal	Suppleant	2025
Robin Ferdinandsson	Suppleant	2026
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Martin Holmqvist huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Styrelsen	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat nytt lån om 3,7 Mkr med Länsförsäkringar för att finansiera projekt för byte av FTX aggregat vilket uppgick till 7 708 tkr. Utöver detta har föreningen investerat i laddstolpar, bytt tvättmaskin och köpt en robotgräsklippare. Dessa investeringar har finansierats med egen kassa.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 som används som övernattningslägenhet och styrelserum.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 196	3 907	3 762	3 699	3 618
Resultat efter finansiella poster*	1 561	1 319	1 422	979	1 319
Soliditet %*	40	40	36	30	26
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	94	241	384	126	60
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	317	241	384	288	246
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	821	772	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	72	63	-	-	-
Sparande kr/kvm*	450	413	-	-	-
Ränta kr/kvm	63	46	40	43	44
Skuldsättning kr/kvm*	2 733	2 104	2 207	2 311	2 414
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 733	2 104	-	-	-
Räntekänslighet %*	3,3	2,7	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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



Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 501 995	1 724 547	3 695 528	1 318 918
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 318 918	-1 318 918
Reservering underhållsfond		273 000	-273 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-104 426	104 426	
Årets resultat				1 560 773
Vid årets slut	1 501 995	1 893 121	4 845 872	1 560 773

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 014 446
Årets resultat	1 560 773
Årets fondreservering enligt stadgarna	-273 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	104 426
Summa	6 406 645

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 406 645

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 196 399	3 907 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 286	37 463
Summa		4 202 685	3 944 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 414 275	-1 581 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 261	-230 958
Personalkostnader	Not 6	-162 530	-207 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-582 032	-509 610
Summa rörelsekostnader		-2 428 098	-2 529 980
Rörelseresultat		1 774 587	1 414 790
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 821	134 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 635	-232 391
Summa finansiella poster		-213 814	-95 873
Resultat efter finansiella poster		1 560 773	1 318 918
Årets resultat		1 560 773	1 318 918
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsplan		-273 000	-273 000
Ianspråktagande av underhållsfond		104 426	234 003
Summa omsättningstillgångar		1 392 199	1 279 921



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 363 377	12 144 981
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	313 292	176 414
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	2 160 000
Summa materiella anläggningstillgångar		19 676 707	14 481 395
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		19 796 707	14 601 395
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		76 541	54 980
Övriga fordringar		38 583	11 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	279 765	225 058
Summa kortfristiga fordringar		394 889	291 065
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	0
Kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 092 864	5 898 695
Summa kassa och bank		1 092 864	5 898 695
Summa omsättningstillgångar		4 487 753	6 189 760
Summa tillgångar		24 284 460	20 791 155



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 501 995	1 501 995
Fond för yttre underhåll	1 893 121	1 724 547
Summa bundet eget kapital	3 395 116	3 226 542
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 845 872	3 695 528
Årets resultat	1 560 773	1 318 918
Summa fritt eget kapital	6 406 645	5 014 446
Summa eget kapital	9 801 761	8 240 988
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 987 025
Summa långfristiga skulder	9 719 021	9 987 025
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	515 004
Leverantörsskulder	223 969	1 073 834
Skatteskulder	4 043	23 630
Övriga skulder	Not 16	364 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	586 444
Summa kortfristiga skulder	4 763 678	2 563 142
Summa eget kapital och skulder	24 284 460	20 791 155



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 774 587	1 414 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	582 032	509 610
	2 356 619	1 924 400
Erhållen ränta	86 903	136 519
Erlagd ränta	-316 439	-233 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 127 083	1 827 722
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-61 845	-64 764
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 233 720	922 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831 517	2 685 663
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-5 581 373	0
Investeringar i inventarier	-195 971	-183 651
Investeringar i pågående byggnation	0	-2 160 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 777 344	-2 343 651
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-560 004	-515 004
Upptagna lån	3 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 139 996	-515 004
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 805 831	-172 992
Likvida medel vid årets början	5 898 695	6 071 687
Likvida medel vid årets slut	4 092 864	5 898 695
Kassa och Bank BR	4 092 864	5 898 695



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.

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.

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
Stomme och grund	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme, sanitet (VS)	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	35
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Restpost	Linjär	50
Badrumsrenovering	Linjär	35
Laddstolpar	Linjär	10
Markanläggning-nya parkeringsrutor för laddstolpar	Linjär	10
Inventarier-tvättmaskin	Linjär	5
FTX aggregater	Linjär	30

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	3 803 640	3 657 516
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-75 001
Hyror, garage	0	1 350
Hyror, p-platser	120 840	109 970
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 920	-3 520
Rabatter	-32 328	-101 208
Kabel-tv-avgifter	295 200	295 200
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter och uthyrning av gästlägenhet)	16 967	23 007
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Summa nettoomsättning	4 196 399	3 907 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	35 099
Övriga rörelseintäkter (vidarefakt. boende och påminnelseavgifter)	6 286	2 364
Summa övriga rörelseintäkter	6 286	37 463

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-104 426	-234 033
Reparationer	-88 101	-162 130
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-150 365	-144 725
Försäkringspremier	-113 563	-98 823
Kabel- och digital-TV	-299 136	-300 462
Pcb/Radonsanering	-2 100	0
Återbäring från Riksbyggen	200	1 500
Serviceavtal	-19 170	-26 097
Obligatoriska besiktningar	0	-33 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 575
Snö- och halkbekämpning	-101 000	-41 688
Förbrukningsinventarier	-5 874	-11 576
Fordons- och maskinkostnader	-35 114	-18 484
Vatten	-206 061	-173 703
Fastighetsel	-151 314	-138 741
Sophantering och återvinning	-75 938	-131 378
Fastighetsskötsel och drift – inköp av mtrl, trädgårdsarbete och städning	-62 313	-63 302
Summa driftskostnader	-1 414 275	-1 581 968



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-155 955	-154 010
Lokalkostnader	0	-2 400
Annonsering och reklam	-4 618	0
IT-kostnader	-3 211	-721
Arvode, yrkesrevisorer	-29 398	-15 531
Övriga förvaltningskostnader	-26 522	-27 121
Kreditupplysningar / inkasso och KFM avgifter för delgivning och avhysning, samt avgift till Tingsrätten för indrivning av obetalda hyror	-18 506	-7 797
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 320	-11 288
Kontorsmateriel	-5 348	-730
Telefon och porto	-4 724	-3 166
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-240	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-3 572	-3 572
Bankkostnader	-4 847	-4 621
Summa övriga externa kostnader	-269 261	-230 958

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-20 048	-55 927
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Sammanträdesarvoden	-23 850	-19 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-388
Pensionskostnader	-856	-2 530
Sociala kostnader	-24 776	-38 800
Summa personalkostnader	-162 530	-207 445

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-521 047	-478 223
Avskrivning Markanläggningar	-1 929	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-57 252	-31 387
Avskrivning Installationer	-1 804	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-582 032	-509 610



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 244 575	39 244 575
Mark	89 029	89 029
	39 333 604	39 333 604
Årets anskaffningar		
FTX aggregat – omklassificering från not 1 (pågående arbete)	7 708 298	0
Markanläggning – p-plats, uttag till klippare	33 075	0
	7 741 373	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 074 977	39 333 604
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 856 948	-9 378 725
	-9 856 948	-9 378 725
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-521 047	-478 223
Årets avskrivning markanläggningar	-1 929	0
	-522 976	-478 223
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 379 924	-9 856 948
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-17 331 676	-17 331 676
	-17 331 676	-17 331 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 363 378	12 144 981
Varav		
Byggnader	19 243 203	12 055 952
Mark	89 029	89 029
Markanläggningar	31 146	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 014 000	19 014 000
Småhus	12 443 000	11 691 000
Totalt taxeringsvärde	31 457 000	30 705 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 463 000</i>	<i>24 166 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 994 000</i>	<i>6 539 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	572 751	389 100
	572 751	389 100
Årets anskaffningar		
Robotgräsklippare	29 995	183 651
Tvättmaskin	57 734	0
Installationer -laddstolpar	108 242	0
	195 971	183 651
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	768 722	572 751
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-396 337	-364 950
	-396 337	-364 950
Årets avskrivningar		
Maskiner	-47 630	-31 387
Inventarier och verktyg	-9 622	0
Installationer	-1 804	0
	-59 056	-31 387
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-443 966	-396 337
Inventarier och verktyg	-9 622	0
Installationer	-1 804	0
	-455 392	-396 337
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-455 392	-396 337
Restvärde enligt plan vid årets slut	313 329	176 414
Varav		
Robotgräsklippare	158 780	176 414
Tvättmaskin	48 112	0
Laddboxar	106 438	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 160 000	0
Årets anskaffningar / Installation av FTX aggregat	5 548 298	2 160 000
Aktivering /omklassificering FTX aggregat	-7 708 298	0
Vid årets slut	0	2 160 000



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
240 st garantikapitalbevis à 500 kr/st hos RB Intresseföreningen Bohus-Älvsborg	120 000	120 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	120 000	120 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 918	0
Förutbetalda försäkringspremier	125 974	113 387
Förutbetalda driftkostnader	22 500	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 129	35 444
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 784	74 784
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 459	1 443
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 765	225 058

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kortfristiga placeringar av likvida medel hos SBAB med sparränta	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar	3 000 000	0

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	879	1 635
Bankmedel SBAB	834 705	5 188 754
Företagskonto Swedbank swish	8 250	8 700
Transaktionskonto Swedbank	249 030	699 606
Summa kassa och bank	1 092 864	5 898 695

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 642 025	10 502 029
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-575 004	-515 004
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 348 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 719 021	9 987 025

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,46%	2025-12-31	3 748 000,00	0,00	200 000,00	3 548 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,66%	2026-12-31	4 759 564,00	0,00	115 000,00	4 644 564,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,49%	2027-09-30	1 994 465,00	0,00	200 004,00	1 794 461,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,99%	2029-03-31	0,00	3 700 000,00	45 000,00	3 655 000,00
Summa			10 502 029,00	3 700 000,00	560 004,00	13 642 025,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 575 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 575 tkr årligen. Resterande skuld om 10 767 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Därför redovisar vi ett lån (LF) med belopp 3 548 tkr, som förfaller under nästa år, som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	172 739	356 497
Skuld sociala avgifter och skatter	6 103	3 733
Avräkning hyror och avgifter	4 030	4 000
Summa övriga skulder	182 872	364 230

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	727	727
Upplupna sociala avgifter	19 220	21 459
Upplupna räntekostnader	21 483	22 288
Upplupna driftskostnader	3 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	46 525
Upplupna elkostnader	18 437	27 326
Upplupna kostnader för renhållning	7 250	5 175
Upplupna revisionsarvoden	21 250	17 750
Upplupna styrelsearvoden	114 850	109 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 203	18 393
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 369	317 001
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	429 789	586 444

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 190 000	33 190 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång kommer föreningen vara frivilligt momsregistrerad retroaktivt från och med augusti 2024 för att kunna debitera förbrukad el för laddning av elbilar. Föreningen har ansökt om bidrag för laddboxar hos Naturvårdsverket och har även rätt till momsavdrag på denna investering.



Styrelsens underskrifter

Ed, den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Per Liljeberg

Tenita Bonskog

Gunnar Andersson

Hans Karlsson

Anders Lindqvist

Vår revision har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544998382

Dokument

Årsredovisning 2024 BRF Stallbacken i ED
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-23 21:52:10 CEST (+0200) av Mirela
Sajdovic (MS)
Färdigställt 2025-04-25 15:38:44 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Gunnar Andersson (GA)
0730827169a@gmail.com
+46730827169



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR ANDERSSON"
Signerade 2025-04-24 08:39:29 CEST (+0200)

Hans Karlsson (HK)
hans.karlsson_ed@hotmail.com
+46725591406



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS KARLSSON"
Signerade 2025-04-24 08:59:51 CEST (+0200)

Per Liljeberg (PL)
per.liljeberg@live.se
+46707813121



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LILJEBERG"
Signerade 2025-04-24 09:50:45 CEST (+0200)

Tenita Bonskog (TB)
tenita@telia.com
+46709724019



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TENITA BONSKOG"
Signerade 2025-04-24 10:44:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544998382

Anders Lindqvist (AL)
RB ledamot Riksbyggen
anders.lindqvist@riksbyggen.se
+46703675960



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signerade 2025-04-24 13:12:05 CEST (+0200)

Martin Holmqvist (MH)
Revisorscentrum i Skövde AB
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2025-04-25 15:38:44 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 Stallbacken i Ed
Org.nr 716409-8738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallbacken i Ed för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallbacken i Ed för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde den dag som framgår av den elektroniska signeringen

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-04-25 13:37:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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.

RBF Stallbacken i Ed

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Stallbacken i Ed 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

