

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åstorpshus nr 2
Org nr: 737600-1785



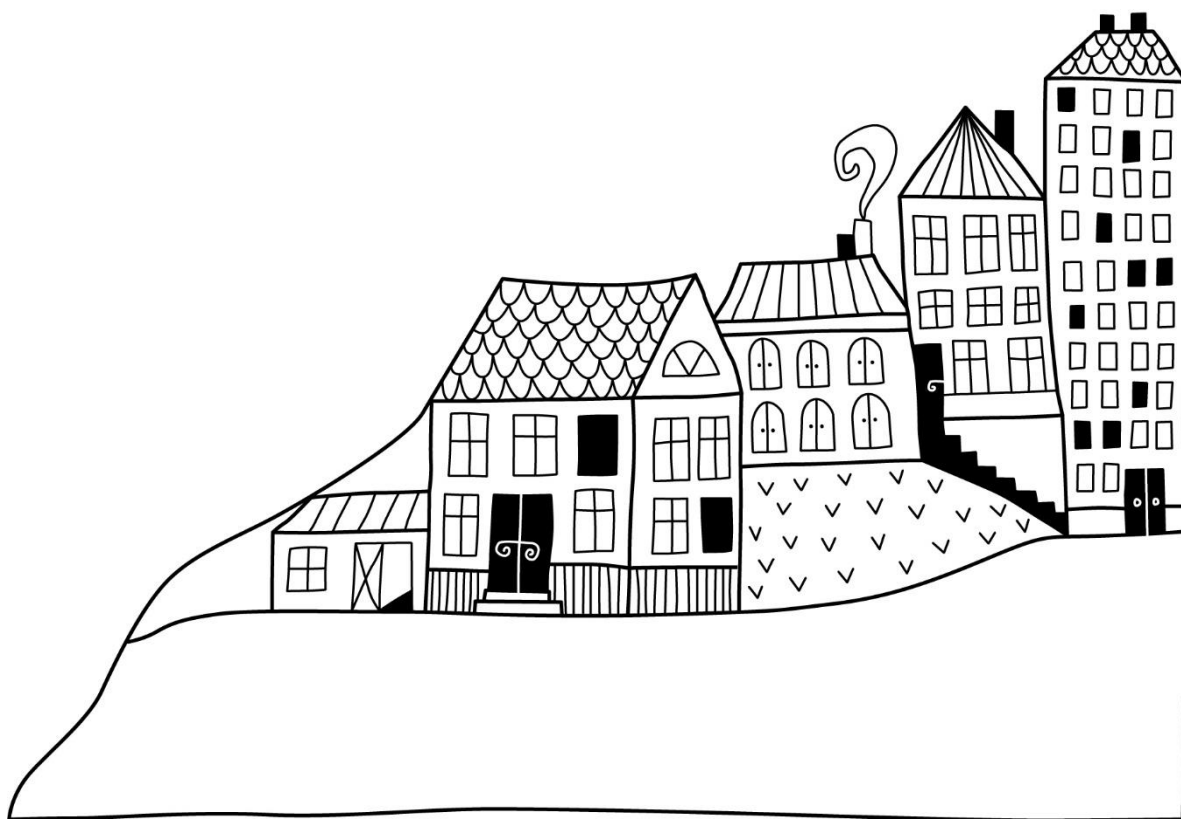


Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Åstorpshus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-25.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 436 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Musslan 3 i Åstorps Kommun. På fastigheten finns 3 stycken byggnader med 75 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastighetens adress är Idrottsgatan 1 A-C, 3 A-E och 5 A-C i Åstorp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
9	33	27	6	75

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
15	36	35 varav 4 gästparkeringar

Total tomtarea 12 597 m²

Total bostadsarea 5 071 m²

Total lokalaria 590 m²

Årets taxeringsvärde 42 069 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 069 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice och Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kraftringen Nät AB	Elnät
Luleå Energi AB	Elhandel
Nevel AB	Fjärrvärme
Åstorps Kommun	Vatten
NSR	Renhållning

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 582 tkr och planerat underhåll för 2 393 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 74 290 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 486tkr (262 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 487 tkr (263 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markinventarier	2013/14	Papperskorgar
Tvättstugeutrustning	2014/15	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
Balkonger	2014/15	Tvättning
Övriga markytor	2014/15	Planteringar
Målning	2014/15	
Tak och garageportar	2015/16	
Installationer	2015/16	Cylindrar
Lokaler	2015/16	Förråd
Termostatventiler	2016/17	
Husropp, balkonger, fönsterbleck	2016/17	
Installationer - OVK	2016/17	
Markytor	2016/17	Dränering Idrottsgatan 3
Husropp utvändigt	2017/18	Målningsarbeten
Markytor	2018/19	Asfaltering och P-platser
Installationer	2019/20	Stolpar och takfläkt
Installationer	2020/21	Låsbyte
Markytor	2020/21	Innergård
Installation	2021/22	Utbyte av belysning i trapphusen
Installation	2022/23	Asbestsanering, byte rör i källaren

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Målning trapphus & styrelserum	1 619 500
Installationer - Underhållsspolning	189 108
Husropp utvändigt – Byte hängränna	42 731
Markytor	424 250
Övrigt	116 990



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
My Biyikliev	Ordförande	2025
Syed Shah	Sekreterare	2024
Elmedina Zobic	Vice ordförande	2024
Ingrid Månsson	Vice ordförande	avliden
Barjaley Amiri	Ledamot	2025
Emily Mineur	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Mikkelsen	Suppleant	2024
Vivi Hansson	Suppleant	2025
Johanna Thorén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2024
Orietta Faundez-Salinas	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Nilsson		2024
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Aida Botonic	Sammanställande	2024
My Biyikliev		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2024-09-01 med 5%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 857 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

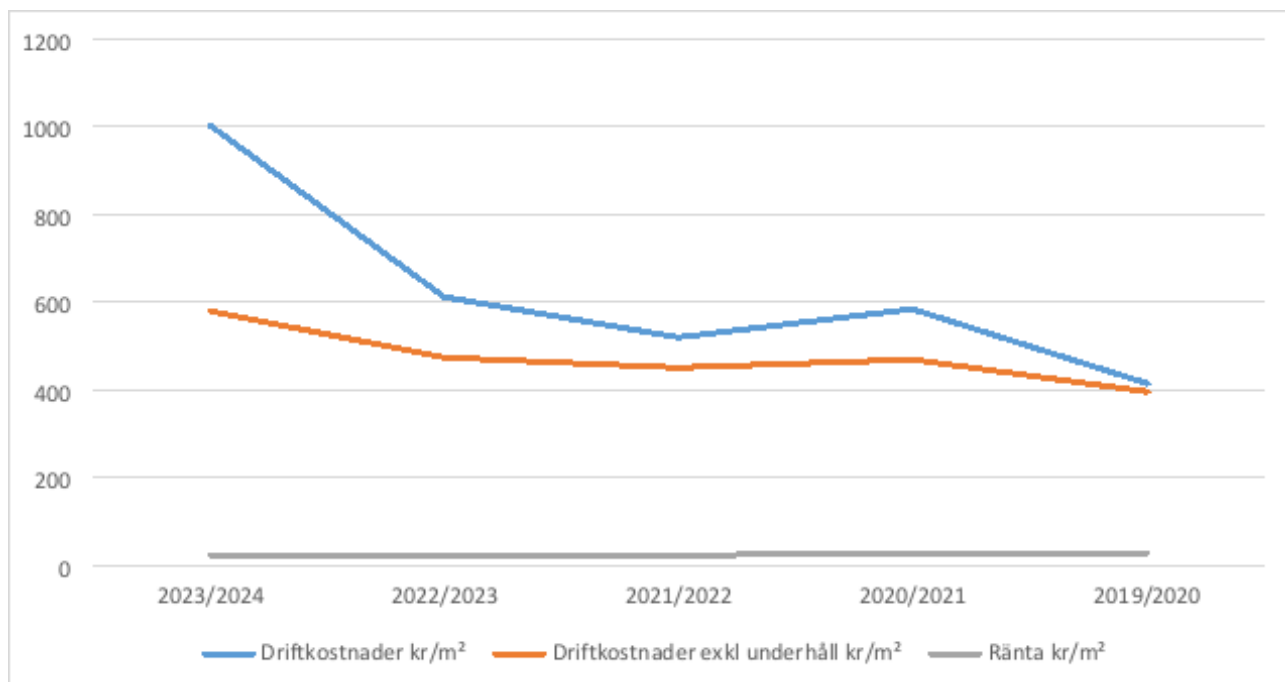
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 547	4 306	4 199	4 012	4 048
Resultat efter finansiella poster*	-1 962	-174	146	-149	608
Balansomslutning	12 115	14 334	14 928	15 342	15 556
Soliditet %*	26	36	35	33	34
Likviditet %	172	709	709	162	131
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	96	94	90	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	857	814	793	754	760
Driftkostnader kr/kvm	1 003	611	516	582	414
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	580	473	448	469	395
Energikostnad kr/kvm*	240	206	192	200	183
Underhållsfond kr/kvm	1 015	1 175	1 050	876	769
Sparande kr/kvm*	169	200	197	190	229
Ränta kr/kvm	21	22	24	26	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 462	1 532	1 603	1 674	1 727
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 632	1 711	1 789	1 868	1 927
Räntekänslighet %*	1,9	2,1	2,3	2,5	2,5

* 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.

Kommentar till årets förlust:

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 1 962 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror till största del på att föreningen genomfört underhåll uppgående till 2 393 tkr under året.

Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och som ett led i det beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5% vid det senaste budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	288 092	6 650 642	-1 663 404	-174 483
Disposition enl. årsstämmobeslut			-174 483	174 483
Reservering underhållsfond		1 487 000	-1 487 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 392 579	2 392 579	
Årets resultat				-1 962 304
Vid årets slut	288 092	5 745 063	-932 308	-1 962 304

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 837 888
Årets resultat	-1 962 304
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 487 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 392 579
Summa	-2 894 612

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 894 612**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 546 694	4 306 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 005	15 905
Summa rörelseintäkter		4 759 699	4 321 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 678 503	-3 461 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 870	-399 022
Personalkostnader	Not 6	-48 975	-42 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 361	-526 364
Summa rörelsekostnader		-6 671 708	-4 429 310
Rörelseresultat		-1 912 009	-107 385
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	5 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	78 116	62 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-128 411	-134 535
Summa finansiella poster		-50 295	-67 099
Resultat efter finansiella poster		-1 962 304	-174 483
Årets resultat		-1 962 304	-174 483



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 816 729	7 343 089
Summa materiella anläggningstillgångar		6 816 729	7 343 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	262 500	262 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		262 500	262 500
Summa anläggningstillgångar		7 079 229	7 605 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	37 384	51 933
Övriga fordringar	Not 14	9 473	9 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	197 118	135 180
Summa kortfristiga fordringar		243 975	196 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 791 676	6 532 245
Summa kassa och bank		4 791 676	6 532 245
Summa omsättningstillgångar		5 035 651	6 728 600
Summa tillgångar		12 114 880	14 334 190

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		288 092	288 092
Reservfond		10 107	10 107
Fond för yttre underhåll		5 745 063	6 650 642
Summa bundet eget kapital		6 043 261	6 948 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-932 308	-1 663 404
Årets resultat		-1 962 304	-174 483
Summa fritt eget kapital		-2 894 612	-1 837 888
Summa eget kapital		3 148 649	5 110 953
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 030 000	8 274 250
Summa långfristiga skulder		6 030 000	8 274 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 244 250	400 000
Leverantörsskulder	Not 18	224 571	70 306
Skatteskulder	Not 19	13 805	11 064
Övriga skulder	Not 20	294	294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	453 311	467 324
Summa kortfristiga skulder		2 936 230	948 987
Summa eget kapital och skulder		12 114 880	14 334 190



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 912 009	-107 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	526 361	526 364
	-1 385 648	418 979
Erhållen ränta	44 930	49 442
Erlagd ränta	-129 294	-135 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 470 012	333 005
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 433	-51 370
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	143 876	-18 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 340 569	263 383
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 740 569	-136 617
Likvida medel vid årets början	6 532 245	6 668 862
Likvida medel vid årets slut	4 791 676	6 532 245
Kassa och Bank BR	4 791 676	6 532 245



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	66	2032
Standardförbättringar – Balkonger	Linjär	50	2040
Standardförbättringar – Stammar/badrum	Linjär	50	2050
Miljöförbättringar 1 (2005)	Linjär	20	2024
Miljöförbättringar 2 (2013)	Linjär	10	2022
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	20	2028
Garage	Linjär	20	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 347 432	4 130 137
Hyror, lokaler	21 900	21 900
Hyror, garage	154 224	154 224
Hyror, p-platser	38 900	19 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 850	-3 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 712	-12 541
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 200	-4 100
Summa nettoomsättning	4 546 694	4 306 020

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar – pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 957	12 572
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-7
Erhållna statliga bidrag - elstöd	56 381	0
Övriga rörelseintäkter	3 500	3 340
Försäkringsersättningar	143 184	0
Summa övriga rörelseintäkter	213 005	15 905

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-2 392 579	-781 810
Reparationer	-581 920	-397 957
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 940	-119 865
Försäkringspremier	-88 284	-75 115
Kabel- och digital-TV	-101 724	-103 350
Återbäring från Riksbyggen	900	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 998	-17 469
Obligatoriska besiktningar	-15 100	0
Snö- och halkbekämpning	-109 625	-6 250
Statuskontroll	-33 401	-40 826
Drift och förbrukning, övrigt	-798	0
Förbrukningsinventarier	-50 016	-23 163
Vatten	-476 086	-348 184
Fastighetsel	-186 889	-186 110
Uppvärmning	-694 372	-632 983
Sophantering och återvinning	-125 240	-132 978
Förvaltningsarvode drift	-682 431	-601 009
Summa driftskostnader	-5 678 503	-3 461 670



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-323 482	-310 624
Arvode, yrkesrevisorer	-22 875	-36 688
Övriga försäljningskostnader	-825	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 885	-14 127
Kreditupplysningar	-10 482	-10 197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 819	-9 912
Representation	-9 067	0
Kontorsmateriel	-13 328	-6 563
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-800	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 875	-4 875
Bankkostnader	-4 431	-2 615
Övriga externa kostnader	0	-3 422
Summa övriga externa kostnader	-417 870	-399 022

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-35 200	-23 000
Sammanträdesarvoden	0	-10 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 000
Sociala kostnader	-10 775	-6 753
Summa personalkostnader	-48 975	-42 253

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-83 597	-83 597
Avskrivning Markanläggningar	-32 908	-32 908
Avskrivningar tillkommande utgifter	-409 856	-409 859
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-526 361	-526 364

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	5 250
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	5 250

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	76 667	61 302
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 218	721
Övriga ränteintäkter	231	163
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 116	62 186



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-119 837	-125 440
Övriga finansiella kostnader	-8 574	-9 095
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 411	-134 535

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 179 853	4 179 853
Standardförbättringar	17 175 193	17 175 193
Markanläggning	1 058 150	1 058 150
	22 413 196	22 413 196
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 413 196	22 413 196

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 412 148	-3 328 550
Standardförbättringar	-10 665 572	-10 255 712
Markanläggningar	-992 388	-959 481
	-15 070 107	-14 543 743

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-83 597	-83 597
Årets avskrivning standardförbättringar	-409 856	-409 859
Årets avskrivning markanläggningar	-32 908	-32 908
	-526 361	-526 364

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-15 596 468	-15 070 107
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 816 729	7 343 089
------------------	------------------

Varav

Byggnader	684 109	767 706
Standardförbättringar	6 099 765	6 509 621
Markanläggningar	32 855	65 762

Taxeringsvärden

Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	69 000	69 000

Totalt taxeringsvärde

42 069 000	42 069 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>32 069 000</i>	<i>32 069 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
-------------------	-------------------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
525 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	262 500	262 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	262 500	262 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	37 384	51 933
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	37 384	51 933

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	9 473	9 242
Summa övriga fordringar	9 473	9 242

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	60 366	27 180
Förutbetalda försäkringspremier	31 159	25 966
Förutbetalda driftkostnader	16 172	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 420	73 883
Förutbetald renhållning	5 833	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 063	7 046
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 106
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 118	135 180

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	4 224 916	1 437 194
Transaktionskonto	566 761	5 095 051
Summa kassa och bank	4 791 676	6 532 245



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	8 274 250	8 674 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 244 250	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 030 000	8 274 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,46%	2024-09-25	2 164 250,00	0,00	160 000,00	2 004 250,00
SWEDBANK	1,34%	2025-11-25	3 600 000,00	0,00	200 000,00	3 400 000,00
SWEDBANK	1,48%	2026-10-23	2 910 000,00	0,00	40 000,00	2 870 000,00
Summa			8 674 250,00	0,00	400 000,00	8 274 250,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	-108 866	70 306
Ej reskontraförda leverantörsskulder	333 437	0
Summa leverantörsskulder	224 571	70 306

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	13 805	11 064
Summa skatteskulder	13 805	11 064

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	294	294
Summa övriga skulder	294	294

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 820	0
Upplupna räntekostnader	13 433	14 316
Upplupna elkostnader	13 574	13 532
Upplupna värmekostnader	0	32 379
Upplupna styrelsearvoden	42 000	47 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	370 609	359 697
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	453 311	467 324



Not 22 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens undertecknande har skett den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter

My Biyikliev

Elmedina Zobic

Syed Shah

Barjaley Amiri

Monica Mikkelsen

Emily Mineur

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Orietta Faundez-Salinas
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstorpshus nr 2
Org.nr 737600-1785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstorpshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 2024-08-31 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-02-06 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.

Den auktoriserade 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstorpshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Orietta Faundez-Salinas
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557537445415

Dokument

RBF Åstorphus 2 årsredovisning 2023-2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-01-24 13:36:10 CET (+0100) av Emily
Mineur (EM)
Färdigställt 2025-01-29 09:00:40 CET (+0100)

Signerare

Emily Mineur (EM)
Riksbyggen
emily.mineur@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emily Maria Therése Mineur"
Signerade 2025-01-24 13:37:53 CET (+0100)

My Biyikliev (MB)
biyiklievm@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY
BIYIKLIEV"
Signerade 2025-01-24 13:54:42 CET (+0100)

Barjaley Amiri (BA)
barjaleyamiri@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARJALEY AMIRI"
Signerade 2025-01-24 20:19:18 CET (+0100)

Elmedina Zobic (EZ)
elmedinazobic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elmedina Zobic"
Signerade 2025-01-27 18:23:12 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537445415

Syed Shah (SS)
tanzilshah@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SYED TANZIL SHAH"
Signerade 2025-01-27 12:17:52 CET (+0100)

Orietta Faundez-Salinas (OF)
oriettafaundez@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ORIETTA FAUNDEZ-SALINAS"
Signerade 2025-01-25 10:46:22 CET (+0100)

Monica Mikkelsen (MM)
monica.s.mikkelsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monica Mikkelsen"
Signerade 2025-01-24 14:01:01 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2025-01-29 09:00:40 CET (+0100)

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>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstorpshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Åstorpshus nr 2 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

