

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Diana Anno 1989
Org nr: 716407-0448





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Diana Anno 1989
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 60%.

I resultatet ingår avskrivningar med 280 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 51 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Diana 29 i Malmö Kommun. Byggnaderna är uppförda 1989.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Det nya avtalet från och med 2018-01-01 gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 443 tkr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
3 rum och kök	8
4 rum och kök	1
5 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18



Total tomtarea	1 626 m ²
Total bostadsarea	2 768 m ²
Garagelokaler	450 m ²

Årets taxeringsvärde	79 784 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 784 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice/städ	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telenor
Glas, tidningar	Stena Recycling
Hushållsavfall	VA Syd
Elnät, fjärrvärme	E.on
El	Kraftringen
Klottersanering	Saneringscompaniet
Gångbanerenhållning	Svedala Utemiljö AB
Bredband/telefoni	Telenor

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 313 tkr och planerat underhåll för 96 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". 142 tkr av reparationskostnader avser vattenläcka.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 789 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 245 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 789 tkr (245 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning	2014
Klottersanering	2014
Fönster	2014
El	2014
Plåtarbeten	2014
Övriga avgifter	2014
Målning	2015
Hiss	2015
VA/sanitet	2015
Byte av panel	2015
Putsning av sockel	2016
Installationer	2017
Garageport	2018
Markytor	2018
Markytor	2019
Elinstallationer	2020
Fönster	2023

Årets utförda underhåll / investeringar

Beskrivning	Belopp
Fönster	96 250
Passersystem	509 406
Hiss*	50 636

**Pågående*



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Rosqvist	Ordförande	2026
Inga-Lill Andersson	Sekreterare	2026
Kjell Ulmfeldt	Vice ordförande	2026
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Olsson	Suppleant	2025
Nadim Al-Khamiesi	Suppleant	2025
Per Revstedt	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Jeffbeck	2025
Maria Jangbro	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 10% per 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 666 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter placerade.

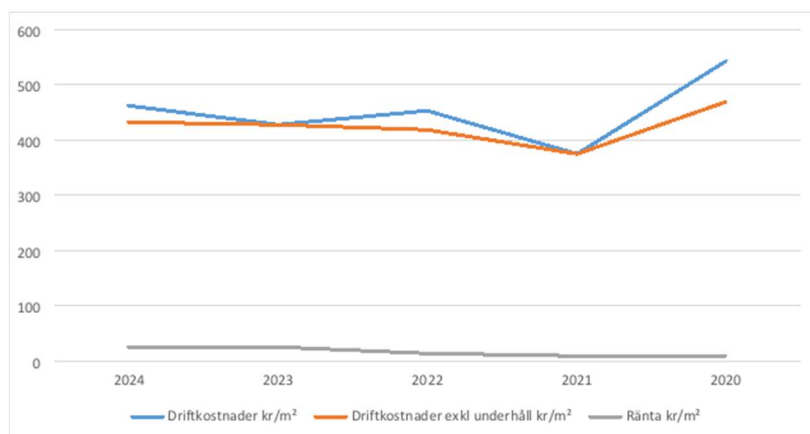


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 282	2 123	1 755	1 706	1 705
Rörelsens intäkter	2 282	2 185	1 755	1 708	1 960
Resultat efter finansiella poster*	-229	-34	-395	-219	-411
Årets resultat	-229	-34	-395	-219	-411
Resultat exkl avskrivningar	51	238	-124	53	-140
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-738	-513	-824	-598	-934
Balansomslutning	25 074	24 666	24 631	24 654	24 899
Årets kassaflöde	120	276	163	107	-601
Soliditet %*	89	91	91	93	93
Likviditet %	60	72	60	58	390
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	94	93	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	776	715	594	571	571
Driftkostnader kr/kvm	483	428	452	374	541
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	453	427	417	374	468
Energikostnad kr/kvm*	120	139	138	118	96
Underhållsfond kr/kvm	1 324	1 108	876	693	491
Reservering till underhållsfond kr/kvm	245	233	218	202	247
Sparande kr/kvm*	46	75	-4	16	30
Ränta kr/kvm	26	25	12	9	9
Skuldsättning kr/kvm*	750	448	458	467	477
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	872	521	532	543	554
Räntekänslighet %*	1,1	0,7	0,9	1,0	1,0

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets resultat 2024 innebär förlust. Om man bortser ifrån avskrivningarna som inte är likviditetspåverkande så har föreningen ett positivt resultat.

För att undvika framtida förluster höjer föreningen årsavgifterna årligen. Senast höjning är 2025-01-01 om 12%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 995 968	20 817 708	3 566 518	−5 850 540	−33 650
Disposition enl. årsstämmobeslut				−33 650	33 650
Reservering underhållsfond			789 000	−789 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−96 250	96 250	
Årets resultat					−228 916
Vid årets slut	3 995 968	20 817 708	4 259 268	−6 576 940	−228 916

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 884 190
Årets resultat	−228 916
Årets fondreservering enligt stadgarna	−789 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	96 250
Summa	−6 805 855

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **−6 805 855**

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	2 282 046	2 123 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	61 938
Summa rörelseintäkter		2 282 406	2 185 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 554 676	-1 377 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-536 571	-419 232
Personalkostnader	Not 6	-55 859	-69 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-279 870	-271 380
Summa rörelsekostnader		-2 426 976	-2 137 709
Rörelseresultat		-144 571	47 337
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	81	526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-84 426	-82 293
Summa finansiella poster		-84 345	-80 987
Resultat efter finansiella poster		-228 916	-33 650
Årets resultat		-228 916	-33 650



Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 790 530	23 061 909
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	500 915	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	50 636	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 342 081	23 061 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		23 381 081	23 100 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	697
Övriga fordringar	Not 16	770	689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	396 689	387 589
Summa kortfristiga fordringar		397 459	388 975
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 295 503	1 175 954
Summa kassa och bank		1 295 503	1 175 954
Summa omsättningstillgångar		1 692 963	1 564 928
Summa tillgångar		25 074 044	24 665 838



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 813 676	24 813 676	
Fond för yttre underhåll	4 259 268	3 566 518	
Summa bundet eget kapital	29 072 944	28 380 194	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−6 576 940	−5 850 540	
Årets resultat	−228 916	−33 650	
Summa fritt eget kapital	−6 805 855	−5 884 190	
Summa eget kapital	22 267 089	22 496 005	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 413 687	1 441 314
Leverantörsskulder		199 153	440 437
Skatteskulder		2 106	1 040
Övriga skulder	Not 20	16 217	7 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	246 517	279 367
Summa kortfristiga skulder		2 806 955	2 169 833
Summa eget kapital och skulder	25 074 044	24 665 838	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-144 571	47 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	279 870	271 380
	135 300	318 717
Erhållen ränta	81	1 306
Erlagd ränta	-85 156	-82 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 224	237 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 485	-30 792
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-334 521	99 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-292 781	306 878
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-509 406	0
Investeringar i pågående byggnation	-50 636	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-560 042	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-35 376	-30 996
Upptagna lån	1 007 749	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	972 373	-30 996
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	119 550	275 882
Likvida medel vid årets början	1 175 954	900 071
Likvida medel vid årets slut	1 295 503	1 175 954

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



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 aviserar 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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	98
Installationer, passagesystem	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	Avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 843 044	1 675 548
Hyror, bostäder	3 900	700
Hyror, garage	127 800	139 650
Hyror, p-platser	0	1 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-200
Rabatter	-4 500	-6 350
Bränsleavgifter, bostäder	252 900	252 900
Elavgifter	602	0
Kabel-tv-avgifter	51 480	51 480
Övriga ersättningar	6 820	8 131
Summa nettoomsättning	2 282 046	2 123 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	61 878
Övriga rörelseintäkter	360	60
Summa övriga rörelseintäkter	360	61 938

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-96 250	-4 095
Reparationer	-333 333	-174 305
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 220	-49 154
Tomträttsavgäld	-444 206	-442 880
Försäkringspremier	-38 681	-32 234
Kabel- och digital-TV	-77 856	-69 560
Återbäring från Riksbyggen	400	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 465	0
Serviceavtal	-48 290	-31 517
Obligatoriska besiktningar	-7 893	-8 333
Snö- och halkbekämpning	-5 000	-5 000
Förbrukningsinventarier	-4 313	-5 597
Vatten	-114 312	-122 408
Fastighetsel	-160 242	-175 818
Uppvärmning	-112 179	-149 103
Sophantering och återvinning	-27 829	-47 739
Förvaltningsarvode drift	-30 008	-63 179
Summa driftskostnader	-1 554 676	-1 377 322



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-364 325	-355 242
Arvode, yrkesrevisorer	-1 413	-23 841
Övriga förvaltningskostnader	-16 970	-4 545
Kreditupplysningar	0	-3 547
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 449	-8 740
Kontorsmateriel	0	-580
Telefon och porto	-3 202	-2 708
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-697	0
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-1 092	-1 092
Konsultarvoden	0	-15 361
Bankkostnader	-2 679	-1 888
Advokat och rättegångskostnader*	-138 056	0
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-536 571	-419 232

* Avser kapitaltillskottsutredning

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-38 486	-51 425
Sammanträdesarvoden	-10 500	-4 300
Sociala kostnader	-6 873	-14 051
Summa personalkostnader	-55 859	-69 776

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-271 380	-271 380
Avskrivning Installationer	-8 491	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-279 870	-271 380

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	780
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	780



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	420
Övriga ränteintäkter	81	106
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81	526

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-82 567	-81 940
Övriga räntekostnader	-1 859	-353
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-84 426	-82 293

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 663 057	26 663 057
Tillkommande utgifter	377 999	377 999
	27 041 056	27 041 056
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 041 056	27 041 056

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 601 148	-3 329 768
Tillkommande utgifter	-377 999	-377 999
	-3 979 147	-3 707 767

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-271 380	-271 380
	-271 380	-271 380

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 250 527	-3 979 147
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	22 790 530	23 061 909
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	784 000	784 000

Totalt taxeringsvärde

	79 784 000	79 784 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 784 000</i>	<i>35 784 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	30 206	30 206
Installationer	0	0
	30 206	30 206
Årets anskaffningar		
Installationer, passagesystem	509 406	0
	509 406	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	539 612	30 206
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 207	-30 207
	-30 207	-30 207
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 491	0
	-8 491	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-500 915	0
Varav		
Installationer	-500 915	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Hiss	50 636	0
Vid årets slut	50 636	0

* Pågående arbete avser hiss och förväntas vara klar under 2025.

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	39 000	39 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	39 000	39 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	0	697
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	697

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	770	689
Summa övriga fordringar	770	689

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 323	38 681
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 747	88 145
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 894	17 479
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 286	20 518
Förutbetald tomträttsavgäld	221 440	222 766
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	396 689	387 589

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 295 503	1 175 954
Summa kassa och bank	1 295 503	1 175 954

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 413 687	1 441 314
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 365 171	-1 410 318
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 516	-30 996
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	6,1%	2024-03-28	1 441 314	-1 418 067	23 247	0
SWEDBANK	3,247%	2025-03-28	0	2 425 816	12 129	2 413 687
Summa			1 441 314	1 007 749	35 376	2 413 687

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 48 516 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 242 580 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 365 171 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	16 217	7 674
Summa övriga skulder	16 217	7 674

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	730
Upplupna elkostnader	22 379	23 015
Upplupna vattenavgifter	10 000	18 855
Upplupna värmekostnader	12 670	17 511
Upplupna kostnader för renhållning	2 149	4 391
Upplupna revisionsarvoden	0	13 313
Upplupna styrelsearvoden	0	24 425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	128 594	177 127
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 792	279 367

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 911 000	23 911 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Håkan Rosqvist
Ordförande

Inga-Lill Andersson

Kjell Ulmfeldt

Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557540875052

Dokument

208047 RBF Diana Anno 1989 Årsredovisning 240101-
241231 ej sign
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-03-06 12:08:25 CET (+0100) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-03-13 20:11:20 CET (+0100)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Rosqvist (HR)
hakan.rosqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Håkan Rosqvist"
Signerade 2025-03-07 08:22:33 CET (+0100)

Kjell Ulmfeldt (KU)
kjell.ulmfeldt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL ULMFELDT"
Signerade 2025-03-10 11:45:39 CET (+0100)

Inga-Lill Andersson (IA)
ingalill2401@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Inga-Lill Andersson"
Signerade 2025-03-13 20:11:20 CET (+0100)

Marcus Hedenskog (MH)
marcus.hedenskog@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS JAN CHRISTIAN HEDENSKOG"
Signerade 2025-03-06 12:30:37 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540875052

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"*
Signerade 2025-03-07 08:27:56 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana Anno 1989

Org.nr 716407-0448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana Anno 1989 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana Anno 1989 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-07 07:27:25 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 68d6c726-97f7-4917-a36d-93e72340973b

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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 Diana Anno 1989

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana
Anno 1989 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

