

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Älgbacken
Org nr: 7356000831



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.

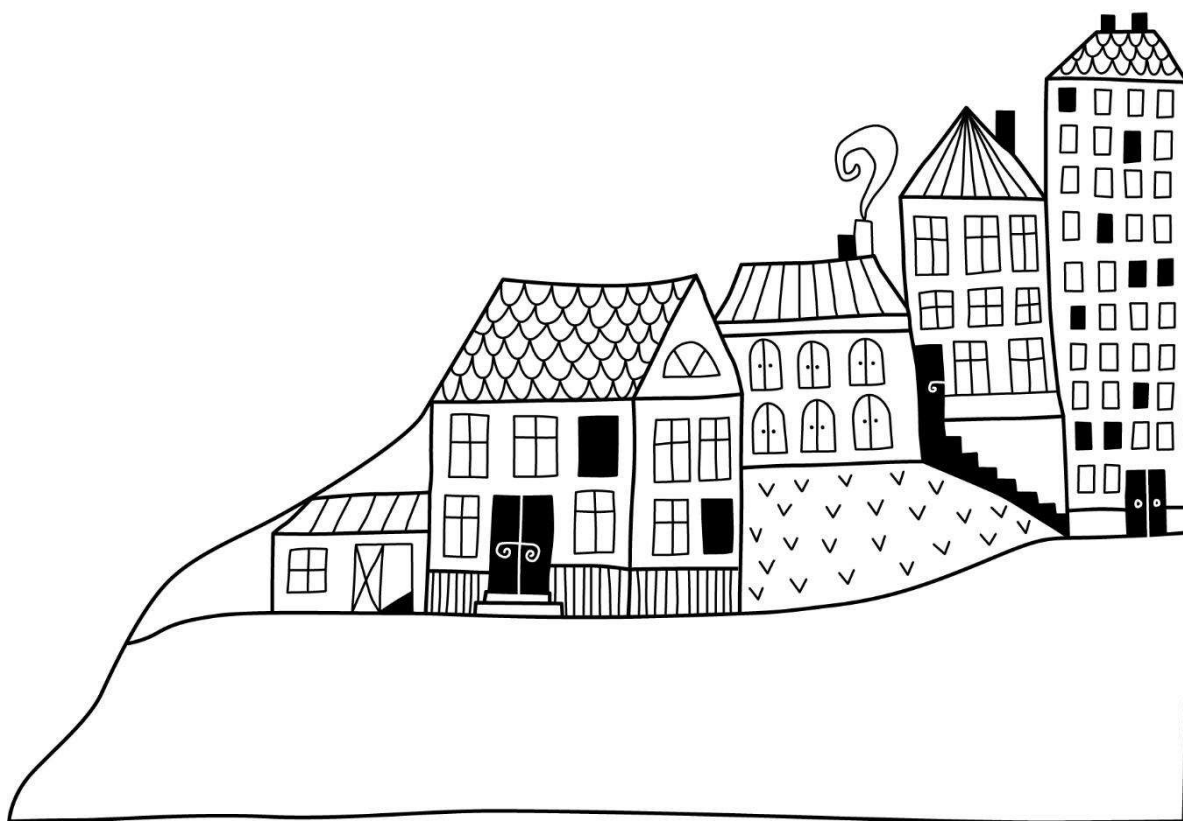
Riksbyggen förvaltar

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.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Älgbacken 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.

Föreningen har sitt säte i Ronneby Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-08-31.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31.

Föreningen har under året sålt överskottsel från solcellerna till Jämtkraft för 32 558 kr.

Föreningen har fått 18 000 kr i skattereduktion för förnybar el.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 184% till 269%.

I resultatet ingår avskrivningar med 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 428 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Älgen 5 och 6 i Ronneby Kommun.

På fastigheterna finns 4 byggnader med 108 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda 1965-66.

Fastigheternas adress är Älgbacken 3, 5, 7, 9 A-E i Ronneby.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24
3 rum och kök	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	63
Antal p-platser med laddning	10
MC garage	6

Total tomtarea 26 807 m²

Total bostadsarea 7 445 m²

Total garage och lokalarea 47 m²

Årets taxeringsvärde 59 499 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 59 499 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge. 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 följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fjärranslutning	Siemens
KabelTV	Tele2
Fjärrvärme	Ronneby Miljö och Teknik
El	Jämtkraft AB
Brandsäkerhet	Brandab
Parkeringsövervakning	Securitas/Aimopark
Snöröjning	Kiem entreprenad
Solceller	Hallabro El
Elsäkerhet	Hallabro El

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 276 tkr och planerat underhåll för 72 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 2024 och visar på ett underhållsbehov på 762 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	1990/2016
Fönsterbyte	1997
Stambyte	2006
Fasadputsning	2020
Dörrbyte	2011
Låsbyte	2015
Fasadrenovering	2019-2020
Byte värmekulvert	2020
Dränering, undercentralen	2020
Lekplats	2021
Fjärrvärmeundercentral	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	59 376
Huskropp utvändigt	12 563



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Smedenmark	Ordförande	2025
Jan Svensson	Vice ordförande	2024
Agneta Lööf	Sekreterare	2024
Helene Svensson	Ledamot	2024
Charlie Magnusson	Ledamot	2025
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Widing	Suppleant	2024
Maria Svensson	Suppleant	2025
Uldis Sisins	Suppleant	2024
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Carl-Erik Löfqvist	Förtroendevald revisor

Revisorsuppleant

Karin Nilsson

Valberedning

Ann-Kristin Olsson
Mirjam Palmqvist

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 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 en höjning av årsavgifterna den 1 oktober 2024 med 8%.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 664 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.

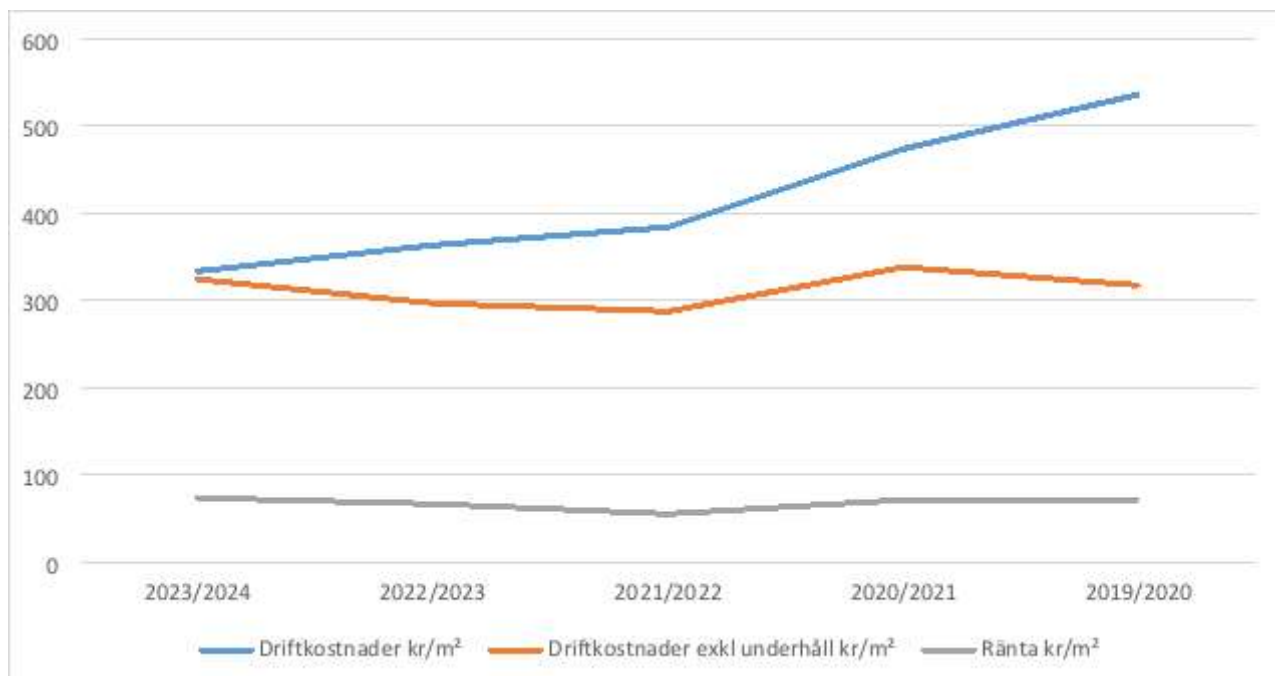
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 338	5 108	4 754	4 689	4 636
Resultat efter finansiella poster*	721	808	439	-137	-957
Resultat exkl avskrivningar	1 428	1 466	1 094	444	-388
Årets kassaflöde	-15	852	621	-312	-1 679
Soliditet %*	7	5	2	0	1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	94	94	93	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	755	742	700	703	697
Driftkostnader kr/kvm	334	362	384	473	535
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	324	297	287	338	317
Energikostnad kr/kvm*	213	210	188	184	199
Underhållsfond kr/kvm	258	167	98	61	63
Sparande kr/kvm*	201	262	243	195	166
Skuldsättning kr/kvm*	3 279	3 366	3 453	3 563	3 254
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 288	3 375	3 462	3 572	3 263
Räntekänslighet %*	4,4	4,5	4,9	5,1	4,7

* 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

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	530 832	1 247 940	−1 297 383	808 338
Disposition enl. årsstämmobeslut			808 338	−808 338
Reservering underhållsfond		752 000	−752 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−71 939	71 939	
Årets resultat				720 763
Vid årets slut	530 832	1 928 001	−1 169 106	720 763

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−489 046
Årets resultat	720 763
Årets fondreservering enligt stadgarna	−752 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 939
Summa	−448 344

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 448 344

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	5 337 747	5 108 272
Övriga rörelseintäkter	468 385	791 783
Summa rörelseintäkter	5 806 131	5 900 055
Rörelsekostnader		
Driftskostnader Not 2	-2 491 606	-2 702 524
Övriga externa kostnader Not 3	-1 199 178	-1 156 579
Personalkostnader Not 4	-82 046	-90 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-707 294	-657 916
Summa rörelsekostnader	-4 480 124	-4 607 878
Rörelseresultat	1 326 007	1 292 178
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 164	15 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	-606 408	-501 341
Summa finansiella poster	-605 244	-483 840
Resultat efter finansiella poster	720 763	808 338
Årets resultat	720 763	808 338



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	24 081 601	23 933 478
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	130 527	148 266
Summa materiella anläggningstillgångar		24 212 127	24 081 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		115 000	115 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 000	115 000
Summa anläggningstillgångar		24 327 127	24 196 744
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		500	4 443
Övriga fordringar		30 220	29 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	417 091	401 606
Summa kortfristiga fordringar		447 811	435 309
Bank			
Bank		2 982 126	2 997 480
Summa Bank		2 982 126	2 997 480
Summa omsättningstillgångar		3 429 937	3 432 789
Summa tillgångar		27 757 064	27 629 533



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	530 832	530 832
Fond för yttre underhåll	1 928 001	1 247 940
Summa bundet eget kapital	2 458 833	1 778 772
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 169 107	-1 297 383
Årets resultat	720 763	808 338
Summa fritt eget kapital	-448 344	-489 046
Summa eget kapital	2 010 489	1 289 726
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	14 568 500
Summa långfristiga skulder	14 568 500	19 374 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	647 500	647 500
Lån som ska ränteomskrivas under året	9 258 750	5 100 000
Leverantörsskulder	420 420	389 461
Skatteskulder	15 739	13 443
Övriga skulder	210 575	236 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	625 092
Summa kortfristiga skulder	11 178 075	6 965 056
Summa eget kapital och skulder	27 757 064	27 629 533



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 326 007	1 292 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	707 294	657 916
	2 033 301	1 950 094
Erhållen ränta	1 164	17 501
Erlagd ränta	-606 408	-501 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 428 057	1 466 254
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 502	20 242
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	54 269	194 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 469 823	1 680 964
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-837 677	-181 934
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-837 677	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-647 500	-647 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-647 500	-647 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-15 354	851 530
Likvida medel vid årets början	2 997 480	2 145 950
Likvida medel vid årets slut	2 982 126	2 997 480
Kassa och Bank BR	2 982 126	2 997 480



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
Byggnader	Linjär	120
Balkonger	Linjär	50
Dörrar	Linjär	38
Elinstallationer	Linjär	36
Entrepertier	Linjär	37
Fasad	Linjär	38
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	23
Tvättstugeutrustning	Linjär	20
Vatten och avlopp	Linjär	40
Värmesystem	Linjär	36

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-71 939	-486 275
Reparationer	-276 268	-165 564
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 270	-154 852
Försäkringspremier	-92 974	-79 106
Kabel- och digital-TV	-61 641	-57 123
Återbäring från Riksbyggen	1 400	13 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 566	0
Serviceavtal	-8 113	-1 525
Obligatoriska besiktningar	0	-3 938
Bevakningskostnader	-15 123	-17 963
Snö- och halkbekämpning	-77 933	-42 961
Statuskontroll	-2 450	0
Förbrukningsinventarier	-12 166	-32 777
Fordons- och maskinkostnader	-662	-1 503
Vatten	-303 322	-245 520
Fastighetsel	-400 114	-480 590
Uppvärmning	-886 193	-841 471
Sophantering och återvinning	-117 606	-95 666
Förvaltningsarvode	-3 666	-8 891
Summa driftskostnader	-2 491 606	-2 702 524

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-1 111 655	-1 065 962
IT-kostnader	-4 478	-4 478
Arvode, yrkesrevisorer	-18 375	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-27 541	-15 339
Inkassokostnader	-682	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 512	-20 507
Möteskostnader	-13 910	-12 972
Kontorsmateriel	0	-8 053
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 319
Medlems- och föreningsavgifter	-4 860	-4 860
Bankkostnader	-4 166	-5 101
Övriga externa kostnader	0	-420
Summa övriga externa kostnader	-1 199 178	-1 156 579

Not 4 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-43 000	-48 250
Sammanträdesarvoden	-21 000	-21 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-6 500
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-11 546	-14 308
Summa personalkostnader	-82 046	-90 858

Not 5 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	36 045 423	9 072 156
Mark	659 850	659 850
Standardförbättringar	0	26 791 332
	36 705 273	36 523 338
Årets anskaffningar		
Byggnader	837 677	
	837 677	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 542 950	36 523 338

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-12 771 795	-6 311 196
Standardförbättringar		-5 827 916
	-12 771 795	-12 139 112
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-689 554	-80 914
Årets avskrivning standardförbättringar		-551 768
	-689 554	-632 682

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 461 349	-12 771 794
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	23 421 751	2 680 046
Mark	659 850	659 850
Standardförbättringar		20 593 582

Taxeringsvärden

Bostäder	59 400 000	59 400 000
Lokaler	99 000	99 000

Totalt taxeringsvärde	59 499 000	59 499 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 652 000</i>	<i>47 652 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 847 000</i>	<i>11 847 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	343 447	343 447
	343 447	343 447
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	343 447	343 447
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-195 181	-169 947
	-195 181	-169 947
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 740	-25 234
	-17 740	-25 234
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 527	148 266
Varav		
Installationer	130 527	148 266

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 251
Förutbetalda försäkringspremier	32 814	27 345
Förutbetalt förvaltningsarvode	375 273	361 107
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 240	4 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 764	5 973
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 091	401 606

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	24 474 750	25 122 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-647 500	-647 500
Lån som ska ränteomskrivs	-9 258 750	-5 100 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 568 500	19 374 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-12-01	4 406 250,00	0,00	187 500,00	4 218 750,00
SEB	2,45%	2024-12-28	2 580 000,00	0,00	60 000,00	2 520 000,00
SEB	2,45%	2024-12-28	2 580 000,00	0,00	60 000,00	2 520 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-09-30	4 550 000,00	0,00	200 000,00	4 350 000,00
SEB	2,85%	2026-12-28	5 906 000,00	0,00	140 000,00	5 766 000,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2027-09-30	5 100 000,00	0,00	0,00	5 100 000,00
Summa			25 122 250,00	0,00	647 500,00	24 474 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 647 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 237 500 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	103 246	73 160
Upplupna elkostnader	22 275	14 813
Upplupna värmekostnader	30 464	24 206
Upplupna kostnader för renhållning	1 705	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	467 402	466 049
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	625 092	578 228

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	27 649 000	27 649 000



Styrelsens underskrifter

Ronneby den dag som framgår av min elektroniska signering

Lennart Smedenmark

Helene Svensson

Jan Svensson

Agneta Lööf

Charlie Magnusson

Tobias Hindrikson

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering
Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Carl-Erik Lökvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Älgbacken..., org.nr 735600-0831

Rapport om årsredovisningen

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Älgbacken för år 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 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Ålgbacken för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga

för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den dag som framkommer av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Carl-Erik Lövkvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530037695

Dokument

ÅR Älgbacken 2023-24
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2024-10-23 10:06:29 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)
Färdigställt 2024-11-05 08:59:41 CET (+0100)

Signerare

Helen Petersson (HP)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se
Signerade 2024-10-23 10:06:31 CEST (+0200)

Lennart Smedenmark (LS)
lennartsmedenmark@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART SMEDENMARK"
Signerade 2024-10-23 16:20:58 CEST (+0200)

Jan Svensson (JS)
teamgote@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN SVENSSON"
Signerade 2024-10-23 11:01:18 CEST (+0200)

Agneta Lööf (AL)
agnetha.loov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jill Karin Agneta Lööf"
Signerade 2024-10-23 10:18:59 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557530037695

Helene Svensson (HS)

helenesvensson56@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HELENE SVENSSON"

Signerade 2024-10-23 10:23:44 CEST (+0200)

Charlie Magnusson (CM)

charlie.cd.magnusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLIE MAGNUSSON"

Signerade 2024-10-25 19:07:28 CEST (+0200)

Tobias Hindrikson (TH)

Tobias.Hindrikson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS HINDRIKSON"

Signerade 2024-10-23 10:38:21 CEST (+0200)

Carl-Erik Löfqvist (CL)

c.lofqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-ERIK LÖVKVIST"

Signerade 2024-11-04 08:37:24 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2024-11-05 08:59:41 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530037695

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Älgbacken 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

