

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Tumbahus 2
Org nr: 712800-1364

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Tumbahus 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 483 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 438 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alen 1 och Kroken 3 i Botkyrka kommun. På fastigheterna finns fem byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastigheternas adress är Grödingevägen 12 A-B - 20 A-B i Tumba.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
11	8	39	14	72

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
49	22

Lokaler

7

Total tomtarea 10 784 m²

Total bostadsarea 5 800 m²

Total lokalarea 268 m²

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men *bostadsrättstillägget* ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Intresseförening

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
HSB	Trädgårdsservice
Svensk Markservice	Snö- och halkbekämpning
Schneider Electric/Alova	Serviceavtal ventilation och vattenanalys
Tele2	Kabel-tv och bredband
Botkyrka kommun	Vatten
Vattenfall AB	El (nätägare)
Telge Energi AB/Fortum	El (distributör)
Södertörns Fjärrvärme AB	Uppvärmning
SRV Återvinning AB	Sophantering
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Oxilin Service	Städning

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 198 tkr och planerat underhåll för 163 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och bedöms vara aktuell. Den visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 866 tkr per år för de närmaste 10 åren. Föreningen tillämpar 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



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013
Byte radiatorventiler	2013
Bredbandsinstallation	2014
Modernisering styrutrustning	2016
Garage och p-platser	2016
Byte elinstallationer	2018–2020
Stambyte	2018–2020
Tak	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	162 500

Planerat underhåll	År
Omputsning	2026/2027
Balkongplattor/balkongräcken	2027
Byte värmekulvert	2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Hägnan	Ordförande	2025
Anna-Stina Börjesson	Sekreterare	2025
Ulf Aldener	Vice ordförande	2026
Yvonne Halvarsson	Ledamot	2026
Magnus Winterfell	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christelle Liljedahl	Suppleant	2025
Shawki Kamil	Suppleant	2026
Mats Gustafsson	Suppleant	2026
Sara Kilic	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Göte Johansson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Hagberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sidhu Harpreet	2025
Lars Eriksson (sammankallande)	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 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ekonomi

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 4,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-03-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 804 kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 099	4 899	4 629	4 570	4 510
Rörelsens intäkter	5 250	5 078	4 797	4 729	4 777
Resultat efter finansiella poster*	-1 045	33	-222	-162	818
Årets resultat	-1 045	33	-222	-162	818
Resultat exkl avskrivningar	438	1 283	1 008	1 068	1 487
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-7	859	584	238	657
Balansomslutning	49 164	52 194	48 018	48 645	49 026
Årets kassaflöde	-2 022	-1 386	570	921	5 321
Soliditet %*	13	14	15	15	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	90	91	91	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	825	790	753	742	735
Driftkostnader kr/kvm	539	443	460	445	370
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	513	443	439	425	370
Energikostnad kr/kvm*	211	192	195	184	172
Underhållsfond kr/kvm	1 062	1 015	945	897	781
Reservering till underhållsfond kr/kvm	73	70	70	137	137
Sparande kr/kvm*	99	211	188	197	245
Ränta kr/kvm	179	122	86	87	99
Skuldsättning kr/kvm*	6 933	7 240	6 559	6 626	6 688
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 253	7 575	6 862	6 932	6 997
Räntekänslighet %*	8,8	9,6	9,1	9,3	9,5

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2024 är ett underskott på – 1 045 tkr.

Föreningen redovisar dock ett överskott exklusive avskrivningar på 438 tkr.

Årsavgifterna höjs med 10% från 1 mars 2025.

Det negativa kassaflödet beror på att en extra amortering på föreningens lån har gjorts och en tillkommande faktura på takarbeten som gjordes förra året.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 030 837	824 600	0	6 161 189	-792 799	32 795
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					32 795	-32 795
Reservering underhållsfond				444 000	-444 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-162 500	162 500	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 045 380
Vid årets slut	1 030 837	824 600	0	6 442 689	-1 041 504	-1 045 380

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-760 003
Årets resultat	-1 045 380
Årets fondreservering enligt stadgarna	-444 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 500
Summa	-2 086 884

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 086 884**

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	5 099 173	4 899 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 652	178 347
Summa		5 249 825	5 077 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 273 002	-2 683 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 969	-306 337
Personalkostnader	Not 6	-116 066	-139 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 483 292	-1 250 381
Summa rörelsekostnader		-5 233 329	-4 380 060
Rörelseresultat		16 497	697 465
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar (utdelning andelar Riksbyggen)		0	2 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 833	75 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 085 710	-742 750
Summa finansiella poster		-1 061 877	-664 670
Resultat efter finansiella poster		-1 045 380	32 795
Årets resultat		-1 045 380	32 795

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 523 505	48 638 416
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	174 614	195 995
Summa materiella anläggningstillgångar		47 698 119	48 834 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		47 806 119	48 942 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-1 381
Övriga fordringar	Not 11	70 815	69 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	285 615	160 250
Summa kortfristiga fordringar		356 430	228 246
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 001 061	3 023 289
Summa kassa och bank		1 001 061	3 023 289
Summa omsättningstillgångar		1 357 491	3 251 535
Summa tillgångar		49 163 610	52 193 946



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 855 437	1 855 437
Fond för yttre underhåll	6 442 689	6 161 189
Summa bundet eget kapital	8 298 126	8 016 626
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 041 503	-792 799
Årets resultat	-1 045 380	32 795
Summa fritt eget kapital	-2 086 884	-760 003
Summa eget kapital	6 211 242	7 256 622
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 515 000
Summa långfristiga skulder	32 515 000	35 015 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 552 500
Leverantörsskulder	120 414	98 593
Skatteskulder	12 838	11 987
Övriga skulder	148 720	148 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	602 896
Summa kortfristiga skulder	10 437 368	9 922 323
Summa eget kapital och skulder	49 163 610	52 193 946



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	16 497	697 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 483 292	1 250 381
	1 499 789	1 947 846
Erhållen ränta	23 833	78 080
Erlagd ränta	-1 103 800	-666 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	419 822	1 359 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-128 184	18 585
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-101 865	-67 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	189 773	1 310 198
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-347 000	-6 617 202
Investeringar i inventarier	0	-213 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-347 000	-6 831 015
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 865 000	-365 000
Upptagna lån	0	4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 865 000	4 135 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 022 227	-1 385 817
Likvida medel vid årets början	3 023 289	4 409 105
Likvida medel vid årets slut	1 001 061	3 023 289
Kassa och Bank BR	1 001 061	3 023 289



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Värmekulvert	Linjär	70
Stammar	Linjär	40
Fasader	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Elstammar	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 661 133	4 458 666
Hyror, lokaler	184 860	177 648
Hyror, garage	129 300	128 000
Hyror, p-platser	187 991	183 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 236	-16 236
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 125	-7 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 750	-23 950
Summa nettoomsättning	5 099 173	4 899 178

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	36 965
Kabel-tv-avgifter	123 552	123 552
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 170	6 438
Övriga rörelseintäkter (p-bolag)	17 930	11 392
Summa övriga rörelseintäkter	150 652	178 347

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-162 500	0
Reparationer	-198 155	-68 702
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 050	-134 098
Försäkringspremier	-160 250	-134 442
Kabel- och digital-TV	-163 429	-156 503
Radonmätning	0	-8 125
Återbäring från Riksbyggen	200	2 600
Serviceavtal	-150 913	-105 354
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	-185 000
Snö- och halkbekämpning	-304 675	-218 538
Förbrukningsinventarier	-19 370	-14 392
Vatten	-194 312	-167 727
Fastighetsel	-179 739	-179 039
Uppvärmning	-904 391	-819 553
Sophantering och återvinning	-180 443	-176 840
Sopskåp	-62 085	0
Städning	-239 625	-236 250
Trädgårdsskötsel (nytt avtal Trädgårdsskötsel)	-216 265	-81 655
Summa driftskostnader	-3 273 002	-2 683 619



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-224 773	-216 564
IT-kostnader	-8 068	-5 167
Arvode, yrkesrevisorer	-42 550	-35 563
Övriga förvaltningskostnader	-52 066	-27 219
Inkasso	-1 198	-448
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 601	-5 471
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-1 800
Konsultarvoden	-13 375	-4 000
Bankkostnader	-4 740	-4 041
Övriga externa kostnader	0	-6 065
Summa övriga externa kostnader	-360 969	-306 337

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-59 400	-55 100
Sammanträdesarvoden	-30 200	-32 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 560	-30 559
Sociala kostnader	-14 906	-21 364
Summa personalkostnader	-116 066	-139 723

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning byggnader	-1 461 911	- 1 232 563
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-21 381	-17 817
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 483 292	-1 250 381



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 201 715	13 870 493
Stammar	38 900 000	38 900 000
	59 101 715	52 770 493
Årets anskaffningar		
Byggnader, tak (slutfaktura)	347 000	6 617 202
	347 000	6 617 202
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-285 980
	0	-285 980
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 448 715	59 101 715
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 140 591	-7 166 508
Stammar	-3 322 708	-2 350 208
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0	285 980
	-10 463 299	-9 230 736
Årets avskrivningar		
Byggnader	-489 411	-260 063
Stammar	-972 500	-972 500
	-1 461 911	-1 232 563
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 925 210	-10 463 299
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 523 505	48 638 416
Varav		
Byggnader	12 918 713	13 061 124
Stammar	34 604 792	35 577 292
Taxeringsvärden		
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	1 969 000	1 969 000
Totalt taxeringsvärde	88 969 000	88 969 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 482 000</i>	<i>61 482 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 487 000</i>	<i>27 487 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	213 813	0
	213 813	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	213 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 813	213 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-17 818	0
	-17 818	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-21 381	-17 818
	-21 381	-17 818
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-39 199	-17 818
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 199	-17 818
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 614	195 995

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
216 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen via Intresseföreningen	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	70 815	69 377
Summa övriga fordringar	70 815	69 377

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	179 481	160 250
Förutbetalda driftkostnader	55 568	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 098	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 468	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 615	160 250



Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	318 109	1 795 714
Transaktionskonto, Swedbank	677 952	1 222 575
Summa kassa och bank	1 001 061	3 023 289

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	42 067 500	43 932 500
Kortfristig del av långfristig lån	-9 282 500	-8 147 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 000	-770 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 515 000	35 015 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2024-03-28	1 400 000,00	0,00	1 400 000,00	0,00
SWEDBANK	3,24%	2025-02-28	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	3,57%	2025-01-28	4 477 500,00	0,00	195 000,00	4 282 500,00
SWEDBANK	0,95%	2025-08-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	4,09%	2026-11-25	10 000 000,00	0,00	270 000,00	9 730 000,00
SWEDBANK	1,53%	2028-03-24	13 055 000,00	0,00	0,00	13 055 000,00
Summa			43 932 500,00	0,00	1 865 000,00	42 067 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi även lån som omsätts 2025 som kortfristig skuld.

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	76 077	94 167
Upplupna driftskostnader	19 500	10 675
Upplupna elkostnader	18 471	17 726
Upplupna vattenavgifter	51 382	43 410
Upplupna värmekostnader	108 303	125 014
Upplupna kostnader för renhållning	34 965	2 932
Upplupna revisionsarvoden	37 800	32 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 398	419 431
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	602 896	745 356



Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 092 500	44 092 500

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Tumba datum enligt digital signering

Stefan Hägnan

Anna-Stina Börjesson

Ulf Aldener

Yvonne Halvarsson

Magnus Winterfell

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt digital signering

KPMG AB

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Göte Johansson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545194106

Document

Förslag årsredovisning 2024 Rb Brf Tumbahus nr 2

Main document

22 pages

Initiated on 2025-04-25 15:43:06 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2025-04-29 16:08:59 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Anna-Stina Börjesson (AB)

annastina.borjesson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA-STINA BÖRJESSON"

Signed 2025-04-25 17:10:05 CEST (+0200)

Stefan Hägnan (SH)

stefanhagnan.tumbahus2@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN HÄGNAN"

Signed 2025-04-25 15:58:43 CEST (+0200)

Ulf Aldener (UA)

aldenerulf@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ULF ERIK GUSTAV ALDENER"

Signed 2025-04-26 09:11:16 CEST (+0200)

Yvonne Halvarsson (YH)

yvonne.halvarsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "YVONNE HALVARSSON"

Signed 2025-04-26 11:14:37 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545194106

Magnus Winterfell (MW)

magnus.winterfell@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "PER
MAGNUS FREDRIK WINTERFELL"*

Signed 2025-04-28 12:10:36 CEST (+0200)

Göte Johansson (GJ)

gote.nordico@telia.com



*The name returned by Swedish BankID was "ROLF GÖTE
BIRGER JOHANSSON"*

Signed 2025-04-29 16:08:59 CEST (+0200)

Maria Elias (ME)

maria.elias@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Elias"

Signed 2025-04-29 15:52:55 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2, org. nr 712800-1364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

Maria Elias
Auktoriserad revisor

Göte Johansson
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

ROLF GÖTE BIRGER JOHANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 4ddf85771ae91b[...]4d9a2015fb704

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-04-29 13:42:16 UTC



Maria Elias

Auktoriserad revisor

Serienummer: 099d553cb4b569[...]eda31626ab455

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-04-29 13:51:15 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

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 skuldtynad 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.

RB BRF Tumbahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Tumbahus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

