

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Panflöjten
Org. nr: 737000–2680

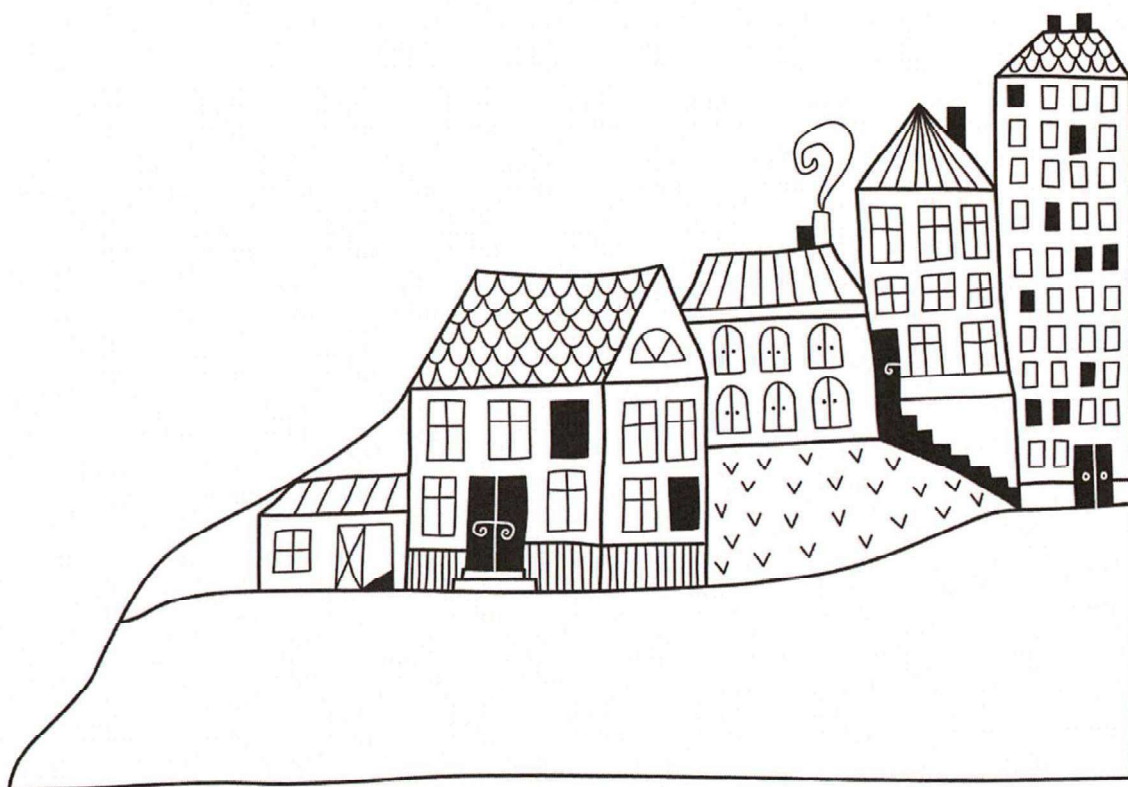


Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rikshyggan
Bostadsrättsförening Panflöjten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2024-05-30.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat enligt resultaträkningen är sämre än föregående år. Det försämrade resultatet beror huvudsakligen på ökade driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 799 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17 % till 13 %.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Panflöjten 2 & 3 i Hässleholms kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Backsläntsgatan 1,3,5 och 7 i Hässleholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, i försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	16
3 rum och kök	42
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	28
Antal förråd	34
Antal p-platser	37

Total tomtarea	11 564 m ²
Total bostadsarea	5 412 m ²
Total lokalaria	549 m ²

Årets taxeringsvärde	47 435 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 435 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia Sverige AB

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 418 tkr och planerat underhåll för 60 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.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	45 253
Markytor	10 295
Övrigt	4 819

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning	Löpande
Ombyggnad av uteplatser	2014
Spolarbete av stammar från samtliga lägenheter	2015
Belysning	2018
Utbyte dammfilter	2023
Målning garage	2023

Tidigare utförda investeringar

Beskrivning	År
Stambyte	2023
Badrumsrenovering	2023
Utbyte el i lägenheter	2023
Cirkulationspump VVC	2023
Värmestammar	2023
Cirkulationspump värme	2023
Spotlights gäst WC	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Rutberg	Ordförande	2025
Monica Augustsson	Ledamot	2026
Monika Lindman	Ledamot	2025
Ingvar Nilsson	Ledamot	2026
Tommy Persson	Ledamot	2026
Christofer Bäck	Ledamot	2026
Danny Wiik	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amila Kusturica	Suppleant	2025
Jonas Davidsson	Suppleant	2026
Mikael Johannesson	Suppleant	2025
Nils Häglén	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025
Tomas Jaensson	Förtroendevald revisor	2025
Mattias Lindman	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Lindman	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått från ett brutet räkenskapsår till ett kalenderår. Detta har då föranlett att årets årsredovisning avser 16 månader, vilket i sin tur leder till att nyckeltal och dylikt inte blir helt jämförbara över tid.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 234 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.

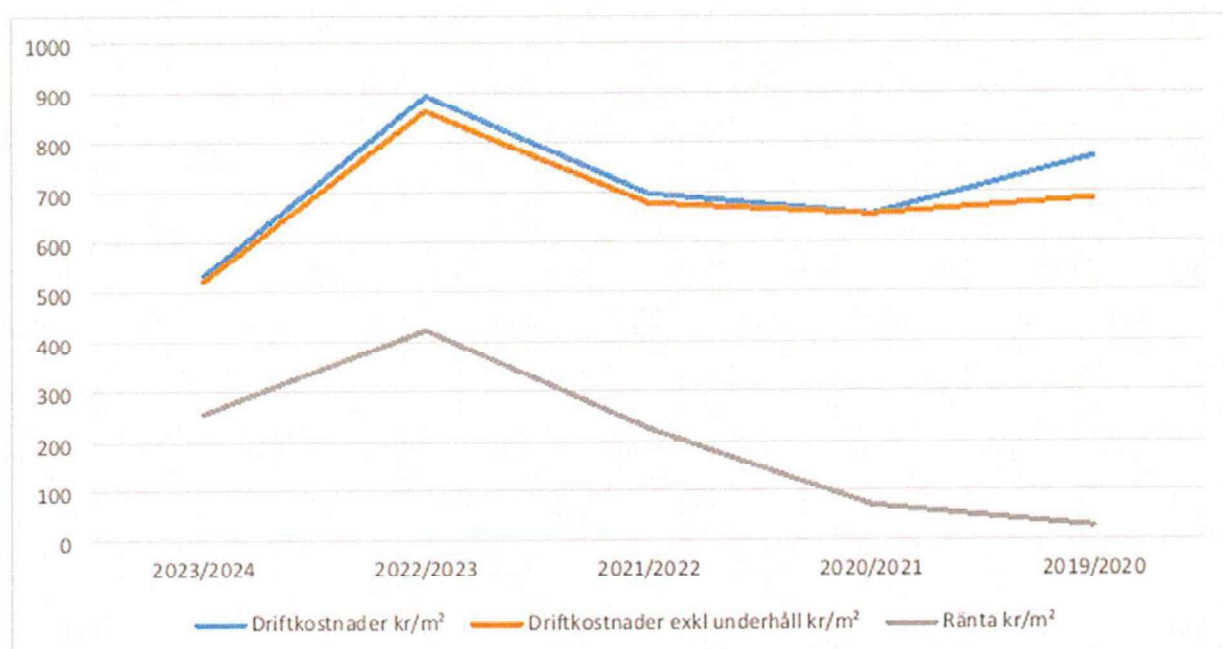
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 910	4 669	4 441	4 002	3 885
Resultat efter finansiella poster*	-447	43	1 048	1 339	434
Årets resultat	-447	43	1 048	1 339	434
Resultat exkl. avskrivningar	799	821	1 242	1 534	659
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	563	601	184	476	-399
Soliditet %*	19	19	20	52	57
Likviditet %	13	17	33	127	636
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	93	94	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 234	2 067	1 626	1 507	1 406
Driftkostnader kr/kvm	536	363	335	318	453
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	526	342	335	318	368
Energikostnad kr/kvm*	287	450	342	354	344
Sparande kr/kvm*	137	295	367	466	453
Ränta kr/kvm	255	170	57	13	13
Skuldsättning kr/kvm*	6 531	6 525	6 297	744	774
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 194	7 187	6 935	820	852
Räntekänslighet %*	5,8	6,9	8,7	5,1	1,2

* obligatoriska nyckeltal



Uppllysning vid förlust

Föreningen visar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Det negativa resultatet beror dels på att föreningen haft högre räntekostnader samt högre kostnader för drift under året. Utöver det är högre avskrivningar en orsak. Avskrivningarna har ökat till följd av ett större projekt som bland annat inkluderade stambyte och badrumsrenovering slutfördes vid årsskiftet 2022/2023 och avskrivningar påbörjades från och med januari 2023. Det innebär att projektets resultatpåverkan sett till avskrivningar visas först fullt ut under detta räkenskapsår. För att möta dessa kostnader har föreningen valt att höja avgiften med 6% från och med 2025-01-01. I samband med höstens nästkommande budget kommer föreningen återigen rekommenderas avgiftshöjning. Föreningen kan således klara sina framtida ekonomiska antaganden.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	228 957	8 567 496	776 363	42 738
Disposition enl. årsstämmobeslut			42 738	-42 738
Reservering underhållsfond		236 000	-236 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-60 366	60 366	
Årets resultat				-447 212
Vid årets slut	228 957	8 743 130	643 467	-447 212

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	819 102
Årets resultat	-447 212
Årets fondreservering enligt stadgarna	-236 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 366
Summa	196 256
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	196 256

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 910 093	4 687 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 087	101 851
Summa		6 913 180	4 789 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 193 929	-2 163 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 009 213	-409 163
Personalkostnader	Not 6	-454 190	-378 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 245 815	-778 002
Summa rörelsekostnader		-5 903 147	-3 729 019
Rörelseresultat		1 010 034	1 060 613
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	63 598	22 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 541 303	-1 042 483
Summa finansiella poster		-1 477 705	-1 017 875
Resultat efter finansiella poster		-467 671	42 738
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	20 459	0
Årets resultat		-447 212	42 738

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	45 430 715	46 676 530
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 614 248	29 556
Summa materiella anläggningstillgångar		47 044 963	46 706 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	114 000	114 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 000	114 000
Summa anläggningstillgångar		47 158 963	46 820 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 620	67
Övriga fordringar	Not 16	30 446	465 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	162 830	132 391
Summa kortfristiga fordringar		194 896	598 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 672 392	1 918 153
Summa kassa och bank		1 672 392	1 918 153
Summa omsättningstillgångar		1 867 288	2 516 218
Summa tillgångar		49 026 252	49 336 304

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 957	228 957
Fond för yttre underhåll		8 743 129	8 567 496
Summa bundet eget kapital		8 972 086	8 796 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		643 468	776 363
Årets resultat		-447 212	42 738
Summa fritt eget kapital		196 256	819 102
Summa eget kapital		9 168 342	9 615 554
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 554 360	24 966 335
Summa långfristiga skulder		22 554 360	24 966 335
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 378 474	13 932 099
Leverantörsskulder	Not 20	174 388	78 847
Skatteskulder	Not 21	4 463	2 105
Övriga skulder	Not 22	153 832	13 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	592 393	727 857
Summa kortfristiga skulder		17 303 550	14 754 415
Summa eget kapital och skulder		49 026 252	49 336 304

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 010 034	1 060 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 245 815	778 002
Förändring inkomstskatt	20 459	0
	2 276 308	1 838 615
Erhållen ränta	63 598	24 608
Erlagd ränta	-1 541 303	-1 042 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	798 603	820 740
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	403 169	-72 108
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	202 930	178 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 404 702	927 275
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 584 692	-4 452 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 584 692	-4 452 533
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 065 770	-635 280
Upptagna lån	1 000 000	2 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 770	1 364 720
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-245 760	-2 160 538
Likvida medel vid årets början	1 918 153	4 078 691
Likvida medel vid årets slut	1 672 392	1 918 153
Kassa och Bank BR	1 672 392	1 918 153
Differens	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna som har ändrats är att avskrivningen på fastigheten nu är indelad i komponenter. Jämförelseåret har inte räknats om.

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. Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	30
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	30–50
Byggnad fasad	Linjär	30
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	20
Byggnad specialanpassningar	Linjär	10
Byggnad stomme	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	35
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	20–50
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	20–50
Installationer	Linjär	10
Inventarier & verktyg	Linjär	15
Markanläggningar	Linjär	10–15

Genomsnittlig avskrivningstakt på byggnad uppgår till 2%. Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 672 976	4 498 011
Hyror, lokaler	10 180	7 680
Hyror, garage	162 350	125 170
Hyror, p-platser	48 320	39 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 560	-1 260
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-350	-350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 120	-4 620
Elavgifter	8 003	5 354
Övriga avgifter	2 400	0
Övriga ersättningar	14 901	18 601
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Summa nettoomsättning	6 910 093	4 687 782

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Erhållna statliga bidrag	0	99 177
Övriga rörelseintäkter	3 087	2 674
Summa övriga rörelseintäkter	3 087	101 851

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-60 366	-126 092
Reparationer	-417 603	-70 096
Självrisk	0	-1 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 230	-125 114
Försäkringspremier	-126 201	-79 366
Kabel- och digital-TV	-266 854	-190 903
Återbäring från Riksbyggen	700	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 129	-5 204
Serviceavtal	-25 125	0
Obligatoriska besiktningar	-3 750	-35 000
Bevakningskostnader	-13 644	-7 750
Snö- och halkbekämpning	-91 786	-20 757
Förbrukningsinventarier	-30 222	-5 716
Vatten	-387 402	-164 598
Fastighetsel	-321 557	-233 376
Uppvärmning	-998 967	-574 011
Sophantering och återvinning	-157 184	-115 127
Förvaltningsarvode drift	-160 610	-410 447
Summa driftskostnader	-3 193 929	-2 163 358

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-825 916	-279 916
IT-kostnader	-7 092	-7 758
Arvode, yrkesrevisorer	-4 750	-14 000
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-57 235	-9 775
Kreditupplysningar	-1 982	-965
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 470	-18 596
Representation	-2 799	-1 500
Kontorsmateriel	-19 357	-12 534
Telefon och porto	-1 995	-604
Medlems- och föreningsavgifter	-4 940	-4 940
Serviceavgifter	-8 298	-7 663
Konsultarvoden	-50 000	0
Bankkostnader	-506	-47 406
Övriga externa kostnader	-5 782	-3 508
Summa övriga externa kostnader	-1 009 213	-409 163

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-275 392	-201 739
Uttagsskatt	1 908	-2 489
Styrelsearvoden	-60 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-49 170	-65 670
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-5 853
Pensionskostnader	-3 253	-8 677
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-66 784	-45 769
Summa personalkostnader	-454 190	-378 496

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

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 169 326	-712 441
Avskrivningar tillkommande utgifter	-76 488	-65 561
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 245 815	-778 002

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 280

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	57 961	9 896
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	6 661
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	448	144
Övriga ränteintäkter	5 189	5 626
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 598	22 328

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 519 401	-1 011 493
Övriga räntekostnader	0	-130
Övriga finansiella kostnader	-21 902	-30 860
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 541 303	-1 042 483

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Statlig inkomstskatt	20 459	0
Summa skatt på årets resultat	20 459	0

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	49 053 457	3 350 471
Mark	1 218 560	1 218 560
Tillkommande utgifter	2 488 718	6 218 659
Påbörjat stambyte	0	3 871 000
Omklassificerat till pågående arbete, not 14	0	-3 871 000
	52 760 735	10 787 690
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	0	3 729 941
Tillkommande utgifter	0	-3 729 941
Summa anskaffningsvärde vid årets början	52 760 735	10 787 690
Utrangeringar		
Byggnader	0	-202 573
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-202 573
Årets anskaffning		
Byggnader	0	42 175 618
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 760 735	52 760 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 862 810	-1 998 001
Tillkommande utgifter	-1 221 396	-3 510 775
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	0	-2 354 941
Tillkommande utgifter	0	2 354 941
	-6 084 205	-5 508 776
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Byggnader	0	202 573
	0	202 573
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 169 326	-712 441
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-76 488	-65 561
	-1 245 815	-778 002
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 330 020	-6 084 205
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 430 715	46 676 530

Varav

Byggnader	43 021 321	44 190 647
Mark	1 218 560	1 218 560
Tillkommande utgifter	1 190 834	1 267 322

Taxeringsvärden

Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	435 000	435 000

Totalt taxeringsvärde

	47 435 000	47 435 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 435 000</i>	<i>37 435 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-08-31
Vid årets början		
Pågående stambyte	0	33 881 641
Omklassificering från byggnader/mark	0	3 871 000
Installation	29 556	
Summa årets början	29 556	37 752 641
Tillkommande		
Pågående stambyte	0	4 500 876
Omklassificering från byggnader/mark	0	0
Installation	0	29 556
Byte av takfläktar samt byta av ståldörrar (ytterdörrar)	1 584 692	
Summa tillkommande	1 584 692	4 530 432
Slutfört		
Pågående stambyte	0	-42 253 517
Summa vid årets slut	1 614 248	29 556

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	114 000	114 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	114 000	114 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 620	67
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 620	67

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Skattefordringar	0	78 529
Skattekonto	30 446	387 078
Summa övriga fordringar	30 446	465 607

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 560
Förutbetalda försäkringspremier	110 618	27 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	56 957
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 212	17 404
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 404
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	24 631
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 830	132 391

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 069 305	1 006 906
Transaktionskonto	602 087	910 247
Summa kassa och bank	1 672 392	1 918 153

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-08-31
Inteckningslån	38 932 834	38 898 434
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-15 603 194	-13 286 819
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-775 280	-645 280
Långfristig skuld vid årets slut	22 554 360	24 966 335

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,31%	2025-02-28	764 719,00	0,00	174 000,00	590 719,00
SWEDBANK	3,39%	2025-02-28	2 376 000,00	0,00	32 500,00	2 343 500,00
SWEDBANK	4,00%	2025-01-24	1 990 000,00	0,00	25 000,00	1 965 000,00
SWEDBANK	3,28%	2025-02-28	943 500,00	0,00	42 500,00	901 000,00
SWEDBANK	3,29%	2025-03-28	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	3,19%	2025-03-28	9 474 300,00	0,00	249 625,00	9 224 675,00
SWEDBANK	1,18%	2026-09-25	5 541 100,00	0,00	143 500,00	5 397 600,00
SWEDBANK	2,30%	2027-03-25	5 938 825,00	0,00	75 175,00	5 863 650,00
SWEDBANK	1,32%	2027-11-25	5 569 740,00	0,00	143 550,00	5 426 190,00
SWEDBANK	3,36%	2030-04-25	6 300 250,00	0,00	79 750,00	6 220 500,00
Summa			38 898 434,00	1 000 000,00	965 600,00	38 932 834,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 775 280 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 603 194 kr exklusive amortering till betalning kommande räkenskapsår vilket gör att även den summan klassificeras som kortfristig. Resterande skuld 22 554 360 kr exklusive amortering förfaller efter kommande räkenskapsår och utgör långfristig skuld. Av den långfristiga skulden är 1 lån, 6 156 700 kr exklusive amortering, bundna längre än 5 år efter räkenskapsårets slut.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	174 388	78 847
Summa leverantörsskulder	174 388	78 847

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	3 652	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	811	2 105
Summa skatteskulder	4 463	2 105

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-08-31
Lån under betalning	140 183	0
Skuld sociala avgifter och skatter	13 649	13 507
Summa övriga skulder	153 832	13 507

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-08-31
Upplupna löner	12 271	17 827
Upplupna sociala avgifter	3 855	10 383
Upplupna räntekostnader	0	129 539
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	79 369	710
Upplupna elkostnader	18 838	14 761
Upplupna vattenavgifter	74 454	19 912
Upplupna värmekostnader	84 356	27 844
Upplupna revisionsarvoden	0	14 000
Upplupna styrelsearvoden	49 170	43 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 070	32 435
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	267 010	417 216
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 393	727 857

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-08-31
Företagsinteckning	39 856 000	39 856 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

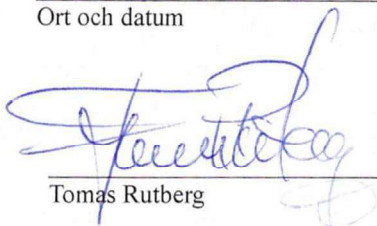
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Hässelholm 2025-05-05

Ort och datum



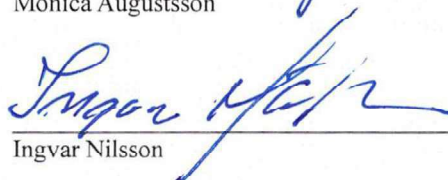
Tomas Rutberg



Monica Augustsson



Monika Lindman



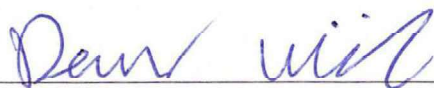
Ingvar Nilsson



Tommy Persson



Christofer Bäck



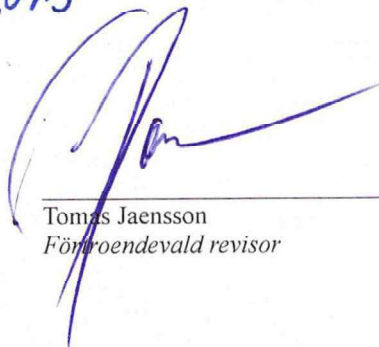
Danny Wiik

Vår revisionsberättelse har lämnats

16 maj 2025



Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Tomas Jaensson
Föroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Panflöjten
Org.nr 737000-2680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Panflöjten för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-12-12 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Panflöjten för räkenskapsåret 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de 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

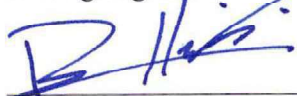
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Helsingborg den



Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

16 maj 2023



Tomas Jaensson
Förordnandevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Panflöjten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Panflöjten 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

