

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kvadraten i Ljungby
Org nr: 729000-1473





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kvadraten i Ljungby
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-24.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat uppgår till 692 tkr, vilket är 1 341 tkr bättre än föregående år främst på grund av minskade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 123% till 42%.

Under verksamhetsåret har föreningen betalat av ett lån på 1 816 960 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 441% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 438 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 131 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvadraten 14 i Ljungby kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959-60. Fastighetens adress är Fogdegatan 14-17, Strömgatan 7 A-C samt S Järnvägsgränd 6 A-B i Ljungby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	24	27	3	60

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	15	26

Total tomtarea	5 983 m ²
Total bostadsarea	3 640 m ²
Total lokalarea	12 m ²
Årets taxeringsvärde	32 243 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 243 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetutveckling/underhåll	Riksbyggen
El (rörlig)	Bixia AB
El (nät)	Ljungby Energi
Fjärrvärme	Ljungby Energi
Vatten/Avfall	Ljungby Kommun
Kabel-TV	Net At Once Sweden AB
Avfall	Pre Zero Recycling 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 94 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett totalt underhållsbehov på 33 394 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 113 tkr (305 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 873 tkr (239 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 2 901 tkr. Avsättningen har skett enligt godkänd budget med 873 tkr. Under verksamhetsåret har 169 tkr ianspråktagits. Vid bokföringsårets utgång uppgick den totala underhållsfonden till 3 605 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2012	Torkrumsavfuktare
Huskropp	2012	Fasadrenovering
Gemensamma utrymmen	2014	Tvättstugeutrustning, torktumlare
Gemensamma utrymmen	2015	Tvättstugeutrustning, tvättmaskin
Markytor	2015	Trädbeskärning
Huskropp	2016	Värmesystem
Huskropp	2016	Takrenovering
Underhåll	2017	Takbyte
Underhåll	2017	Tvättmaskin
Huskropp	2018	Fasadrenovering
Huskropp	2018	Ventilation/luft
Gemensamma utrymmen	2018-2020	Installation av nytt miljöhus
Underhåll	2021	Markarbeten, ledningar
Gemensamma utrymmen	2022	Målning källare
Gemensamma utrymmen	2022	Mangel
Installationer	2022	Låssystem
Huskropp	2022	Dörrbyte

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp, byte badrumströsklar	44 391
Gemensamma utrymmen, byte två tvättmaskiner	125 037

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2024-2025	Renovering träfönster
Markytor	2025	Asfaltering
Huskropp	2025	Belysning
Installationer	2025	Serviscentral



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Simonsson	Ordförande	2024
Ingrid Hanemyr	Sekreterare	2024
Peter Boda	Vice ordförande	2025
Magnus Wallén	Ledamot	2025
Björn Ingemansson	Ledamot	2025
Niclas Johansson	Ledamot Riksbyggen	t.o.m april 2024
Ulrika Nyman	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Wik	Suppleant	2024
Istvan Pozsgai	Suppleant	2025
Lars Fagerberg	Suppleant	2025
Ulrika Nyman	Suppleant Riksbyggen	t.o.m april 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansén, Access Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Gunilla Frylén	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicoara Cornel	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krister Thegelström, sammankallande	2024
Lova Simonsson	2024
Peter Andersson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 711 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 670	2 496	2 423	2 424	2 427
Resultat efter finansiella poster*	692	-649	774	965	944
Årets resultat	692	-649	774	965	944
Resultat exkl avskrivningar	1 131	-209	1 215	1 405	1 385
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	258	-1 082	342	764	459
Balansomslutning	10 858	12 115	13 646	13 193	14 319
Årets kassaflöde	-1 010	-950	866	-674	750
Soliditet %*	38	28	30	25	16
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	270	441	517	323	464
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	42	123	68	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	853	804	783	783	783
Driftkostnader kr/kvm	343	793	399	323	313
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	297	441	399	312	307
Energikostnad kr/kvm*	159	160	157	145	136
Underhållsfond kr/kvm	987	797	909	666	497
Reservering till underhållsfond kr/kvm	239	239	239	176	254
Sparande kr/kvm*	356	293	333	396	385
Ränta kr/kvm	71	66	44	49	55
Skuldsättning kr/kvm*	1 695	2 268	2 489	2 575	3 121
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 701	2 268	2 489	2 575	3 121
Räntekänslighet %*	2,0	2,9	3,3	3,4	4,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är kabel-tvavgifter, balkonginglasning och övriga tillvalsavgifter) 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 vilka för denna förening är kabel-tvavgifter, balkonginglasning och övriga tillvalsavgifter) 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	100 078	2 901 089	1 048 847	–648 996
Disposition enl. årsstämmobeslut			–648 996	648 996
Reservering underhållsfond		873 000	–873 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–169 428	169 428	
Årets resultat				692 214
Vid årets slut	100 078	3 604 661	–303 721	692 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	399 850
Årets resultat	692 214
Årets fondreservering enligt stadgarna	–873 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	169 428
Summa	388 492

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	388 492
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 670 104	2 496 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	566 694	534 789
Summa rörelseintäkter		3 236 798	3 030 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 252 310	-2 887 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 885	-51 282
Personalkostnader	Not 6	-68 992	-83 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-438 428	-440 453
Summa rörelsekostnader		-2 294 616	-3 461 928
Rörelseresultat		942 182	-431 059
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 000	23 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-259 968	-241 804
Summa finansiella poster		-249 968	-217 938
Resultat efter finansiella poster		692 214	-648 996
Årets resultat		692 214	-648 996



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 556 906	8 995 334
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 556 906	8 995 334
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		8 571 906	9 010 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	-3 326
Övriga fordringar	Not 15	42 734	20 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	192 839	27 731
Summa kortfristiga fordringar		235 573	44 914
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 050 729	3 060 424
Summa kassa och bank		2 050 729	3 060 424
Summa omsättningstillgångar		2 286 301	3 105 338
Summa tillgångar		10 858 207	12 115 671



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	100 078	100 078
Fond för yttre underhåll	3 604 661	2 901 089
Summa bundet eget kapital	3 704 739	3 001 167
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-303 722	1 048 847
Årets resultat	692 214	-648 996
Summa fritt eget kapital	388 492	399 850
Summa eget kapital	4 093 232	3 401 018
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 291 960
Summa långfristiga skulder	1 291 960	6 191 690
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 900 000
Leverantörsskulder	Not 19	204 376
Skatteskulder	Not 20	14 263
Övriga skulder	Not 21	24 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	329 721
Summa kortfristiga skulder	5 473 015	2 522 693
Summa eget kapital och skulder	10 858 207	12 115 671



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	942 182	-431 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	438 428	440 453
	1 380 610	9 395
Erhållen ränta	3 210	23 866
Erlagd ränta	-270 064	-236 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 113 756	-203 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-181 381	140 433
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	149 891	-112 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 082 265	-175 143
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 091 960	-775 000
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 091 960	-775 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 009 695	-950 143
Likvida medel vid årets början	3 060 424	4 010 567
Likvida medel vid årets slut	2 050 729	3 060 424
Kassa och Bank BR	2 050 729	3 060 424



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	57
Balkonginglasning	Linjär	33
Badrumsrenovering	Linjär	40
Inst av automatiskt dörrsystem	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 587 700	2 417 793
Hyror, lokaler	1 368	1 368
Hyror, garage	57 165	53 916
Hyror, p-platser	36 956	37 195
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 368	-1 368
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-312	-289
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 405	-12 535
Summa nettoomsättning	2 670 104	2 496 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter *	151 200	149 400
Övriga lokalintäkter	100	0
Övriga avgifter, tillval *	72 000	72 000
Balkonginglasning *	295 800	295 800
Övriga ersättningar	19 476	11 238
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Erhållna statliga bidrag**	27 540	0
Övriga rörelseintäkter	585	6 354
Summa övriga rörelseintäkter	566 694	534 789

*Kabel-tv-avgifter, tillval och balkonginglasning är obligatoriska avgifter.

**Avser erhållet offentligt elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-169 428	-1 280 163
Reparationer	-93 831	-175 781
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 430	-97 232
Försäkringspremier	-55 068	-47 380
Kabel- och digital-TV	-146 985	-146 984
Återbäring från Riksbyggen	500	4 500
Serviceavtal	-1 530	0
Snö- och halkbekämpning	-43 750	-49 029
Förbrukningsinventarier	-4 626	-8 248
Vatten	-100 471	-119 009
Fastighetsel	-95 344	-107 497
Uppvärmning	-383 939	-356 217
Sophantering och återvinning	-54 441	-44 505
Förvaltningsarvode drift*	-4 968	-459 549
Summa driftskostnader	-1 252 310	-2 887 095

*Förvaltningsarvode drift (fast avgift) redovisas från och med räkenskapsåret 2023/2024 tillsammans med förvaltningsarvode administration, se not 5.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration (se kommentar not 4)	-455 044	0
Arvode, yrkesrevisorer	-9 313	-8 938
Övriga förvaltningskostnader	-38 463	0
Kreditupplysningar	-1 815	-752
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 068	-9 398
Representation	-3 222	-18 454
Kontorsmateriel	-5 748	-4 956
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-3 300
Bankkostnader	-4 512	-2 060
Övriga externa kostnader	0	-3 424
Summa övriga externa kostnader	-534 885	-51 282

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-16 000	-14 000
Sammanträdesarvoden	-20 400	-22 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-32 000
Sociala kostnader	-12 592	-14 298
Summa personalkostnader	-68 992	-83 098

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar inventarier	-438 428	-440 453
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-438 428	-440 453

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	300
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	300

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	9 273	23 397
Övriga ränteintäkter	727	169
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 000	23 566

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-257 689	-241 680
Övriga räntekostnader	-2 279	-123
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-259 968	-241 804



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 093 457	2 093 457
Tillkommande utgifter	18 401 240	18 401 240
	20 494 697	20 494 697
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 494 697	20 494 697

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 093 457	-2 093 457
Tillkommande utgifter	-9 405 906	-8 965 453
	-11 499 363	-11 058 910

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader, slutavskriven	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-438 428	-440 453
	-438 428	-440 453

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 937 791	-11 499 363
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	8 556 906	8 995 334
--	------------------	------------------

Varav

Tillkommande utgifter	8 556 906	8 995 334
-----------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	243 000	243 000

Totalt taxeringsvärde

	32 243 000	32 243 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	24 444 000	24 444 000
--	------------	------------

varav mark

	7 799 000	7 799 000
--	-----------	-----------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	34 988	34 988
	34 988	34 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 988	34 988

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-34 988	-34 988
	-34 988	-34 988

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	15 000	15 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 000	15 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	-3 326
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-3 326

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	42 734	19 359
Kortfristig fordran hos leverantör	0	1 150
Summa övriga fordringar	42 734	20 509

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 790	0
Förutbetalda försäkringspremier	30 037	25 031
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 056	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 746	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 210	2 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 839	27 731

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel, SBAB	1 220 808	28 998
Transaktionskonto, Swedbank	829 921	3 031 426
Summa kassa och bank	2 050 729	3 060 424



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	6 191 960	8 283 920
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–275 000	–275 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–4 625 000	–1 816 960
Långfristig skuld vid årets slut	1 291 960	6 191 960

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,96%	2024-03-30	1 816 960,00	0,00	1 816 960,00	0,00
SBAB	3,96%	2024-11-12	4 825 000,00	0,00	100 000,00	4 725 000,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-03-30	1 641 960,00	0,00	175 000,00	1 466 960,00
Summa			8 283 920,00	0,00	2 091 960,00	6 191 960,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 275 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 100 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 816 960 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 4 725 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	203 515	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	861	0
Summa leverantörsskulder	204 376	0

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	14 263	21 867
Summa skatteskulder	14 263	21 867



Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 239	1 239
Skuld sociala avgifter och skatter	23 416	23 762
Oidentifierad inbetalning	0	4 476
Summa övriga skulder	24 655	29 477

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	24 420	34 516
Upplupna elkostnader	6 432	16 019
Upplupna värmekostnader	16 976	32 660
Upplupna kostnader för renhållning	2 588	10 098
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	34 235
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 305	242 861
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 721	379 389

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	16 115 800	16 115 800

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Conny Simonsson

Ingrid Hanemyr

Peter Boda

Björn Ingemansson

Magnus Wallén

Ulrika Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor, Access revision AB

Gunilla Frylén
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557531090381

Dokument

RBF Kvadraten i Ljungby Årsredovisning 230701-240630 Huvuddokument 23 sidor Startades 2024-11-06 10:22:12 CET (+0100) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2024-11-08 09:37:37 CET (+0100)	Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)
--	--

Signerare

Ulrika Nyman (UN) Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrika Elsa Susanne Nyman" Signerade 2024-11-06 10:31:28 CET (+0100)	Conny Simonsson (CS) conny.simonsson@ljungby.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Conny Simonsson" Signerade 2024-11-06 10:33:56 CET (+0100)
Ingrid Hanemyr (IH) ihanemyr@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Rut Agneta Hanemyr" Signerade 2024-11-06 10:28:10 CET (+0100)	Peter Boda (PB) peter.boda1@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BODA" Signerade 2024-11-07 22:49:08 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531090381

Björn Ingemansson (BI)
bergagatan7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN INGEMANSSON"
Signerade 2024-11-06 11:16:56 CET (+0100)

Magnus Wallén (MW)
wallen.lagan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS WALLÉN"
Signerade 2024-11-06 13:48:28 CET (+0100)

Gunilla Frylén (GF)
gunilla.frylen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID BARBRO GUNILLA FRYLÉN"
Signerade 2024-11-06 11:28:08 CET (+0100)

Patrik Hansén (PH)
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2024-11-08 09:37:37 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Kvadraten i Ljungby
Org.nr. 729000-1473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kvadraten i Ljungby för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30. 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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 förtroendevalde 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 RBF Kvadraten i Ljungby för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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. 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 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.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Gunilla Frylen
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531092671

Dokument

RB 2023-2024 Kvadraten
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-11-06 10:25:31 CET (+0100) av Ulrika Nyman (UN)
Färdigställt 2024-11-08 09:38:15 CET (+0100)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)
Riksbyggen
ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Gunilla Frylén (GF)
gunilla.frylen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID BARBRO GUNILLA FRYLÉN"
Signerade 2024-11-06 11:27:12 CET (+0100)

Patrik Hansén (PH)
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2024-11-08 09:38:15 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Kvadraten i Ljungby

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kvadraten i Ljungby 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

