

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Emmabodahus nr 2
Org nr: 732400-1853



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Emmabodahus nr 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-02-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24.

Föreningen har sitt säte i Emmaboda kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 300 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 375 000kr visar ett underskott på 91 452kr. Underskottet beror bland annat på högre driftskostnader för fjärrvärme, vatten och sophantering.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av elrenoveringen i fastigheterna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 281% till 623%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1004% till 623%.

I resultatet ingår avskrivningar med 109 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -57 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Lärkan 24 Emmaboda kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1956. Fastighetens adress är Södergatan 25 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	12
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Total tomtarea	2 185 m ²
Total bostadsarea	1 499 m ²

Årets taxeringsvärde	6 923 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 923 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen köper trappstädning av Finn Städsservice AB och den yttre miljön ansvarar styrelsen för själva.

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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (Brandskydd, underhållsplan)
Finn Städsservice AB	Lokalvård
Kalmar Energi AB	El
Emmaboda energi AB	Fjärrvärme, el
LR Installation	Serviceavtal för samtl. maskiner i tvättstuga och torkrummen
Telia	IP-TV

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 24 tkr och planerat underhåll för 375 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 123 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 312 tkr (208 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr (200 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonginglasning	1997/1998
Stambyte	2001/2002
Takbyte	2005/2006
Lägenhetsdörrar/garageportar	2007/2008
Bredbandsinstallation	2009/2010
Spolning/relining	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – el	375 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Johansson	Ordförande	2026
Amanda Fransson	Sekreterare	2025
Ove Hansén	Vice ordförande	2026
Moa Sundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Ahlström	Suppleant	2026
Jytte Hansen	Suppleant	2025
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

Vicevärd

Anders Johansson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 18 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

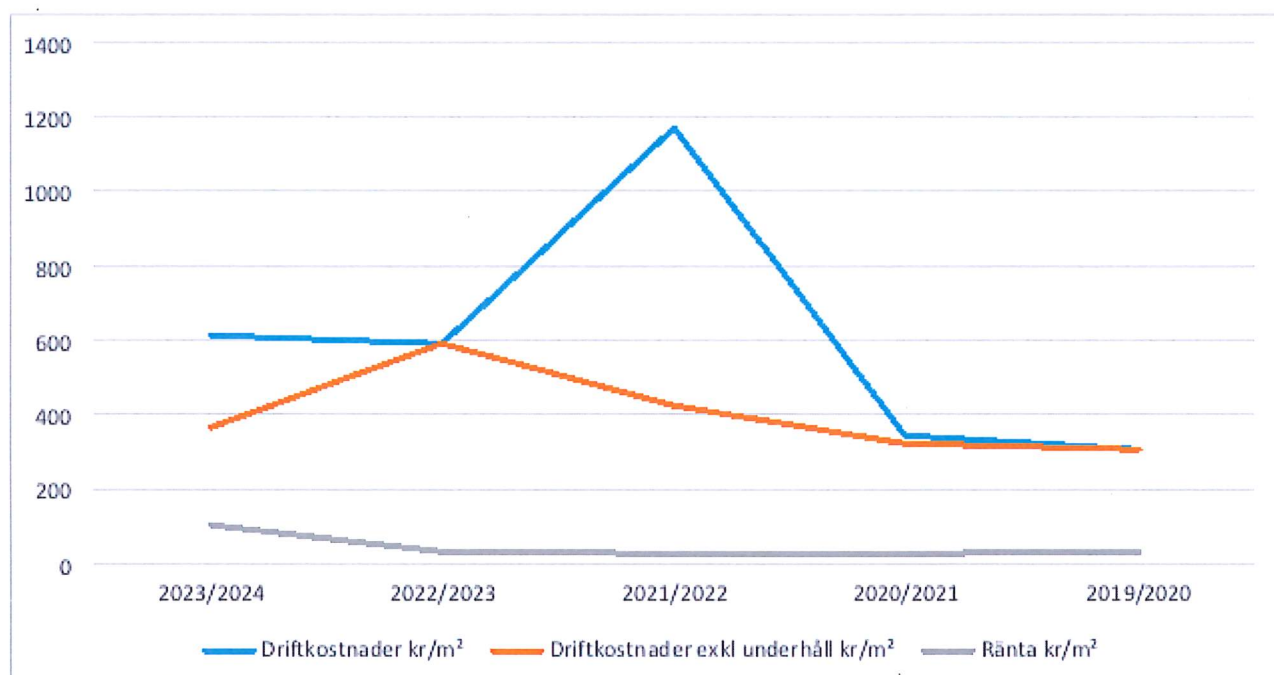
Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 132	1 044	998	996	969
Resultat efter finansiella poster*	-166	219	-1 042	199	249
Årets resultat	-166	219	-1 042	199	249
Resultat exkl avskrivningar	-57	318	-943	298	348
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-357	108	-1 128	113	163
Balansomslutning	5 461	5 741	4 828	4 878	4 729
Årets kassaflöde	-1 495	1 003	57	245	279
Soliditet %*	21	22	22	43	40
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	623	281	174	275	280
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	623	1 004	174	765	721
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	74	98	99	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	752	693	663	661	643
Driftkostnader kr/kvm	611	587	1 166	341	303
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	361	587	424	319	303
Energikostnad kr/kvm*	220	195	234	220	209
Underhållsfond kr/kvm	772	822	682	1 301	1 166
Reservering till underhållsfond kr/kvm	200	140	123	123	123
Sparande kr/kvm*	212	212	113	221	232
Ränta kr/kvm	98	33	27	28	30
Skuldsättning kr/kvm*	2 750	2 804	1 648	1 691	1 735
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 750	2 804	1 648	1 691	1 735
Räntekänslighet %*	3,7	4,0	2,5	2,6	2,7
Genomsnittsränta	3,53	1,98	1,62	1,66	1,71

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 100	1 232 046	-206 140	219 345
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			219 345	-219 345
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-375 000	375 000	
Årets resultat				-166 452
Vid årets slut	41 100	1 157 046	88 205	-166 452

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	13 205
Årets resultat	-166 452
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	375 000
Summa	-78 247

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 78 247**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 131 927	1 043 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 103	360 694
Summa rörelseintäkter		1 138 031	1 404 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-1 011 629	-974 620
Personalkostnader	Not 6	-65 576	-69 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-109 348	-98 483
Summa rörelsekostnader		-1 186 553	-1 143 062
Rörelseresultat		-48 522	261 493
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 334	17 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-147 263	-60 297
Summa finansiella poster		-117 929	-42 148
Resultat efter finansiella poster		-166 452	219 345
Årets resultat		-166 452	219 345

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 257 835	2 349 539
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 299 375	4 520
Summa materiella anläggningstillgångar		3 557 210	2 354 059
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		3 577 210	2 374 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 859	0
Övriga fordringar	Not 15	10 711	10 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	33 432	24 388
Summa kortfristiga fordringar		47 002	34 848
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 836 828	3 332 004
Summa kassa och bank		1 836 828	3 332 004
Summa omsättningstillgångar		1 883 830	3 366 852
Summa tillgångar		5 461 041	5 740 910

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 100	41 100
Fond för yttre underhåll		1 157 046	1 232 046
Summa bundet eget kapital		1 198 146	1 273 146
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		88 205	−206 140
Årets resultat		−166 452	219 345
Summa fritt eget kapital		−78 247	13 205
Summa eget kapital		1 119 899	1 286 351
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 038 631	3 257 592
Summa långfristiga skulder		4 038 631	3 257 592
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	84 224	945 828
Leverantörsskulder		12 903	16 780
Skatteskulder	Not 19	1 139	4 215
Övriga skulder	Not 20	63 027	66 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	141 217	164 031
Summa kortfristiga skulder		302 510	1 196 967
Summa eget kapital och skulder		5 461 041	5 740 910

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-48 522	261 493
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	109 348	98 483
	60 826	359 976
Erhållen ränta	21 901	12 125
Erlagd ränta	-146 989	-55 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-64 262	316 973
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 721	-2 133
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-33 127	-1 045 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102 111	-730 430
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-1 312 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 312 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-80 565	-66 224
Upptagna lån	0	1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 565	1 733 776
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 495 176	1 003 346
Likvida medel vid årets början	3 332 004	2 328 658
Likvida medel vid årets slut	1 836 828	3 332 004

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
Miljöhus	Linjär	25
Inglasning balkonger	Linjär	50
Vattenledningar	Linjär	50
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	30
Takbyte	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Elrenovering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 132 404	1 044 337
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-5 277	-5 277
Hyrer, garage	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-2 400
Summa nettoomsättning	1 131 927	1 043 860

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	5 205	8 466
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	900	660
Försäkringsersättningar	0	351 568
Summa övriga rörelseintäkter	6 103	360 694

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-375 000	0
Reparationer	-24 369	-449 276
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 951	-20 951
Försäkringspremier	-23 359	-18 931
Kabel- och digital-TV	-4 860	-4 860
Återbäring från Riksbyggen	100	1 000
Obligatoriska besiktningar	-18 625	-4 201
Snö- och halkbekämpning	-455	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-968
Förbrukningsinventarier	-4 774	-393
Fordons- och maskinkostnader	-846	-846
Vatten	-125 172	-107 466
Fastighetsel	-36 087	-55 073
Uppvärmning	-169 166	-130 276
Sophantering och återvinning	-70 947	-47 525
Förvaltningsarvode drift	-41 768	-38 980
Summa driftskostnader	-916 279	-878 746

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-68 220	-64 994
Annonsering och reklam	0	-1 000
Arvode, yrkesrevisorer	-14 938	-13 063
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 831
Kreditupplysningar	-1 855	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 891	-8 085
Kontorsmateriel	-2 261	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 215	-1 215
Bankkostnader	-2 969	-1 847
Övriga externa kostnader	0	-2 813
Summa övriga externa kostnader	-95 350	-95 874

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-18 648	-19 320
Styrelsearvoden	-6 000	-6 000
Sammanträdesarvoden	-7 500	-11 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-20 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	0
Pensionskostnader	-796	-825
Sociala kostnader	-11 632	-12 113
Summa personalkostnader	-65 576	-69 958

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 398	-3 398
Avskrivningar tillkommande utgifter	-88 305	-88 305
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 520	-6 780
Avskrivning Installationer	-13 125	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-109 348	-98 483

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	400

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	403	2 484
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 469	15 116
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	248	27
Övriga ränteintäkter	214	122
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 334	17 749

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-147 263	-49 849
Övriga räntekostnader	0	-33
Övriga finansiella kostnader	0	-10 415
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-147 263	-60 297

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	889 000	889 000
Mark	3 000	3 000
Anslutningsavgifter	255 607	255 607
Standardförbättringar	4 281 725	4 281 725
	5 429 332	5 429 332
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 429 332	5 429 332

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-889 000	-889 000
Anslutningsavgifter	-221 636	-218 239
Tillkommande utgifter	-1 969 157	-1 880 852
	-3 079 793	-2 988 091

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 398	-3 398
Årets avskrivning standardförbättringar	-88 306	-88 306
	-91 704	-91 704

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 171 497	-3 079 795
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 257 835	2 349 539

Varav

Byggnader	0	0
Mark	3 000	3 000
Anslutningsavgifter	30 573	33 971
Tillkommande utgifter	2 224 262	2 312 568

Taxeringsvärden

Bostäder	6 897 000	6 897 000
Lokaler	26 000	26 000

Totalt taxeringsvärde

	6 923 000	6 923 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 426 000</i>	<i>5 426 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 497 000</i>	<i>1 497 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 925	78 925
	78 925	78 925
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	
Installationer	1 312 500	
	1 312 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 391 425	78 925

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-74 405	-67 625
	-74 405	-67 625

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-4 520	-6 780
Installationer	-13 125	
	-17 645	-6 780

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-78 925	-74 405
Installationer	-13 125	
	-92 050	-74 405

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	1 299 375	4 520
--	------------------	--------------

Varav

Inventarier och verktyg	0	4 520
Installationer	1 299 375	

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	20 000	20 000
Summa andra långfristiga fordringar	20 000	20 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 859	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 859	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	10 711	10 460
Summa övriga fordringar	10 711	10 460

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 424	11 991
Förutbetalda försäkringspremier	8 244	6 870
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 764	5 527
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 432	24 388

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	853 985	832 949
Transaktionskonto	981 843	2 498 055
Summa kassa och bank	1 836 828	3 332 004

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	4 122 855	4 203 420
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	- 861 604
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-84 224	-84 224
Långfristig skuld vid årets slut	4 038 631	3 257 592

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,36%	2025-09-25	583 296,00	0,00	16 432,00	566 864,00
SWEDBANK	1,48%	2026-04-24	414 000,00	0,00	12 000,00	402 000,00
SWEDBANK	1,71%	2026-09-25	230 128,00	0,00	6 480,00	223 648,00
SWEDBANK	4,86%	2027-06-23	900 000,00	0,00	9 000,00	891 000,00
SWEDBANK	4,20%	2027-08-25	291 288,00	0,00	8 208,00	283 080,00
SWEDBANK	3,92%	2028-01-25	592 602,00	0,00	10 977,00	581 625,00
SWEDBANK	4,73%	2028-06-21	900 000,00	0,00	9 000,00	891 000,00
SWEDBANK	4,88%	2028-09-25	292 106,00	0,00	8 468,00	283 638,00
Summa			4 203 420,00	0,00	80 565,00	4 122 855,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 84 224 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 038 631 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	1 139	4 215
Summa skatteskulder	1 139	4 215

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	59 200	63 084
Skuld sociala avgifter och skatter	3 828	3 029
Summa övriga skulder	63 027	66 113

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	10 137	9 863
Upplupna elkostnader	3 367	6 678
Upplupna vattenavgifter	11 162	9 819
Upplupna värmekostnader	3 922	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 038	2 143
Upplupna styrelsearvoden	0	43 440
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 591	92 088
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 217	164 031

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	4 235 000	4 235 000

Styrelsens underskrifter

Emmaboda 2024-12-11
Ort och datum


Anders Johansson

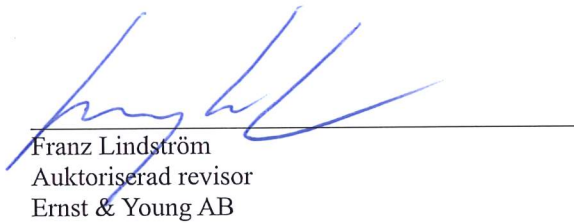

Amanda Fransson


Ove Hansén


Moa Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 december 2024

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Emmabodahus nr 2 org.nr 732400-1853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Emmabodahus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Emmabodahus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 vi 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 vår 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.

Kalmar den 21 december 2024

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	916 279	878 746
Övriga externa kostnader	95 350	95 874
Personalkostnader	65 576	69 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	109 348	98 483
Finansiella poster	117 929	42 148
Summa kostnader	1 304 482	1 185 210

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Rabatt/återbäring från RB	-100	-1 000
Städ grund	41 768	38 980
Obligatoriska besiktningsskostnader	18 625	4 201
Snö- och halkbekämpning	455	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	31 886
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 824	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 495	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 513	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 787	0
Rep install utg för köpta tj El	1 750	0
Försäkringsskador	0	417 390
UH installationer utg för köpta tj El	375 000	0
Fastighetsel	36 087	55 073
Uppvärmning	169 166	130 276
Vatten	125 172	107 466
Sophämtning	70 947	47 525
Fastighetsförsäkring	23 359	18 931
Ersättningar till hyresgäster	0	968
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	4 860	4 860
Fastighetsskatt	20 951	20 951
Förbrukningsmaterial	4 774	393
Övriga kostnader för transportmedel	846	846
Summa driftkostnader	916 279	878 746



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	1 499 kr/kvm	1 499 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	3	3
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Fastighetsel	24	37
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	14	14
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	3	0
Försäkringsskador	0	278
Obligatoriska besiktningkostnader	12	3
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	21
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	47	32
Städ grund	28	26
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	250	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Uppvärmning	113	87
Vatten	84	72
Övriga kostnader för transportmedel	1	1
Summa driftkostnader	611,26	586,22

RBF Emmabodahus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Emmabodahus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

