

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Strömsvattnet  
Org nr: 716444-6796





---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Kassaflödesanalys .....      | 11 |
| Noter .....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Strömsvattnet får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 970 973kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till 1 182 tkr (fg år 1 484 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett jämförbara med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1082% till 1575%.

I resultatet ingår avskrivningar med 545 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 727 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sadelmakaren 16 i Strömstads kommun. På fastigheten finns 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Ryttagången i Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 20       | 8        | 24       | 8        | 60    |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | P-platser |
|---------|-----------|
| 1       | 78        |

Total tomtarea 29 027 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 148 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 7 m<sup>2</sup> R

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 63 200 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 63 200 000 kr |

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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           |
|-------------|-----------------|
| Förvaltning | Riksbyggen      |
| Hissar      | Schindlers Hiss |
| Kabel-TV    | Telia           |
| El-avtal    | Luleå Energi    |
| Låsöppning  | Securitas       |

#### 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 151 tkr och planerat underhåll för 471 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023-08-29 och visar ett underhållsbehov på 31 666 tkr för de närmaste tio åren och 53 066 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 602 tkr. Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan uppgår till 1 602 tkr. Föreningen har budgeterat med en avsättning 1 602 tkr för verksamhetsåret 2025.

*R*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning                         | År        |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| Målning                                                          | 2014–2015 |
| Fasader                                                          | 2016–2018 |
| Markytor                                                         | 2018      |
| Gemensamma utrymmen, tvättstugeutrustning                        | 2019      |
| Markytor                                                         | 2019      |
| Installationer, ventilationsaggregat, rörelsedetektor            | 2020      |
| Huskropp utvändigt, dörrar, målning                              | 2020      |
| Markytor, lekplastutrustning                                     | 2020      |
| Installationer, rörelsevakt, belysning                           | 2021      |
| Installation av pump VVS                                         | 2021      |
| Hissar                                                           | 2021      |
| Gemensamma utrymmen                                              | 2022      |
| Installationer, golvbrunn och vvc-pump                           | 2022      |
| Huskropp utvändigt, rensning hängrännor och byte isolerkassetter | 2022      |
| Gemensamma utrymmen, tvättstugor                                 | 2023      |
| Installationer, låssystem, armaturer                             | 2023      |
| Huskropp utvändigt, takpannor, byte av fönsterdörr               | 2023      |

| Årets utförda underhåll<br>Beskrivning           | Belopp  |
|--------------------------------------------------|---------|
| Installationer, cirkulationspump, byte golvbrunn | 58 803  |
| Huskropp utvändigt, fasadtvätt, fönsterbyte      | 132 091 |
| Markytor, plantering, plattsättning              | 265 648 |
| Garage och p-platser, motorvärmare               | 14 256  |

| Planerat underhåll                                      | År                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dörrar, målning trapphus, stamspolning och värme pannor | 2025–2027                                                                                   |
| Underhåll tvättstugor                                   | löpande  |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag             | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|---------------------|-------------------------------|
| Stefan Förtsch       | Ordförande          | 2025                          |
| Martin Larsson       | Vice ordförande     | 2026                          |
| Britt-Mari Bernemalm | Ledamot             | 2026                          |
| Christoffer Hansson  | Ledamot             | 2025                          |
| Anders Lindqvist     | Ledamot, Riksbyggen | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag                 | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Eva Arnberg Carlsson | Suppleant               | 2025                          |
| Stefan Berg          | Suppleant               | 2026                          |
| Maria Eriksson       | Suppleant<br>Riksbyggen | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                          | Uppdrag                   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson | Auktoriserad revisor      | 2025                          |
| Ulla Johansson                               | Förtroendevald<br>revisor | 2025                          |

| Valberedning   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Gerhard Collin | 2025                          |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 951 kr/m<sup>2</sup>/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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 5 255 | 5 299 | 5 296 | 5 292 | 5 257 |
| Resultat efter finansiella poster*             | 1 182 | 1 484 | 1 872 | 1 799 | 1 373 |
| Soliditet %*                                   | 32    | 30    | 31    | 28    | 22    |
| Likviditet %                                   | 1 575 | 1 082 | 796   | 81    | 34    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 97    | 94    | 96    | 96    | 97    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 996   | 996   | 996   | 996   | 996   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 235   | 228   | 190   | 176   | 160   |
| Sparande kr/kvm*                               | 197   | 189   | 488   | 490   | 497   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 5 925 | 5 934 | 5 943 | 5 950 | 6 734 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 5 925 | 5 934 | 5 943 | 5 950 | 6 734 |
| Räntekänslighet %*                             | 5,9   | 6,0   | 6,0   | 6,0   | 6,8   |

\* 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. *ll*

**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 | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 6 000           | 0                   | 0                 | 5 872 730      | 8 014 044           | 1 484 467      |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                   | 0              | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                   |                | 1 484 467           | -1 484 467     |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                   | 1 602 000      | -1 602 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                   | -470 798       | 470 798             |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                   |                |                     | 1 182 000      |
| Vid årets slut                                    | 6 000           | 0                   | 0                 | 7 003 932      | 8 367 309           | 1 182 000      |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 9 498 510        |
| Årets resultat                          | 1 182 000        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 602 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 470 798          |
| <b>Summa</b>                            | <b>9 549 308</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**9 549 308**

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

*(Signature)*

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 5 255 475                | 5 298 623                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 27 471                   | 175 764                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>5 282 946</b>         | <b>5 474 387</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -2 534 343               | -2 358 308               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -711 895                 | -680 331                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -94 106                  | -91 465                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -544 952                 | -544 952                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-3 885 296</b>        | <b>-3 675 056</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>1 397 650</b>         | <b>1 799 332</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 2 400                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 305 395                  | 205 531                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -521 045                 | -522 796                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-215 650</b>          | <b>-314 865</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>1 182 000</b>         | <b>1 484 467</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>1 182 000</b>         | <b>1 484 467</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 36 827 375        | 37 372 327        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>36 827 375</b> | <b>37 372 327</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 120 000           | 120 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>120 000</b>    | <b>120 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>36 947 375</b> | <b>37 492 327</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 13 179            | 0                 |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 51 029            | 49 967            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 303 101           | 224 030           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>367 309</b>    | <b>273 997</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 10 430 375        | 9 017 602         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>10 430 375</b> | <b>9 017 602</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>10 797 684</b> | <b>9 291 599</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>47 745 059</b> | <b>46 783 926</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 6 000             | 6 000             |
| Fond för yttre underhåll                     | 7 003 932         | 5 872 730         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>7 009 932</b>  | <b>5 878 730</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 8 367 308         | 8 014 044         |
| Årets resultat                               | 1 182 000         | 1 484 467         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>9 549 308</b>  | <b>9 498 510</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>16 559 240</b> | <b>15 377 240</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16            | 30 500 306        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>30 500 306</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16            | 43 119            |
| Leverantörsskulder                           |                   | 132 937           |
| Skatteskulder                                |                   | 5 906             |
| Övriga skulder                               | Not 17            | 47 956            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18            | 455 596           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>685 513</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>47 745 059</b> | <b>46 783 926</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2024        | 2023/2023        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 397 390        | 1 799 332        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 544 952          | 544 952          |
|                                                                                     | <b>1 942 342</b> | <b>2 344 284</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 409 742          | 103 584          |
| Erlagd ränta                                                                        | -521 060         | -522 810         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 831 023</b> | <b>1 925 057</b> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                  |                  |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -197 739         | 129 858          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -173 071         | -90 035          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 460 213</b> | <b>1 964 880</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                  |                  |
| Amortering av lån                                                                   | -47 440          | -43 701          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-47 440</b>   | <b>-43 701</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                  |                  |
| Årets kassaflöde                                                                    | 1 412 773        | 1 921 179        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 9 017 602        | 7 096 423        |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 10 430 375       | 9 017 602        |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 10 430 375       | 9 017 602        |

# 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              | 98       |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *A*

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                              | 4 896 900                | 4 896 900                |
| Hyror, p-platser                                   | 109 600                  | 109 462                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser              | -3 489                   | -4 015                   |
| Bränsleavgifter, bostäder                          | 239 688                  | 239 688                  |
| Övriga lokalintäkter                               | 0                        | 36 000                   |
| Övriga avgifter                                    | 0                        | 10 295                   |
| Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter | 12 776                   | 10 293                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                       | <b>5 255 475</b>         | <b>5 298 623</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 157 442                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 27 471                   | 18 322                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>27 471</b>            | <b>175 764</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -470 798                 | -429 593                 |
| Reparationer                         | -150 981                 | -153 553                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -97 800                  | -95 340                  |
| Försäkringspremier                   | -100 080                 | -84 150                  |
| Kabel- och digital-TV                | -59 792                  | -69 750                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 700                      | 6 200                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -7 423                   | -1 738                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -147 181                 | -83 435                  |
| Bevakningskostnader                  | -9 495                   | -9 320                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -67 415                  | -103 288                 |
| Statuskontroll                       | -19 305                  | -17 363                  |
| Förbrukningsinventarier              | -54 424                  | -54 277                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -199                     | -617                     |
| Vatten                               | -465 531                 | -402 612                 |
| Fastighetsel                         | -747 620                 | -770 746                 |
| Sophantering och återvinning         | -96 960                  | -78 141                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -40 039                  | -10 587                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 534 343</b>        | <b>-2 358 308</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -628 880                 | -603 585                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -19 069                  | -17 506                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -27 758                  | -31 982                  |
| Kreditupplysningar                         | -486                     | -974                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -18 336                  | -10 395                  |
| Kontorsmateriel                            | -1 125                   | -1 134                   |
| Telefon och porto                          | -9 238                   | -8 755                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 820                   | -2 820                   |
| Bankkostnader                              | -4 184                   | -3 180                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-711 895</b>          | <b>-680 331</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -24 000                  | -49 500                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -19 000                  | -20 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -30 500                  | -1 500                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -495                     |
| Sociala kostnader                                     | -20 606                  | -19 970                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-94 106</b>           | <b>-91 465</b>           |

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

|                                                                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -544 952                 | -544 952                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-544 952</b>          | <b>-544 952</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 2 400                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>2 400</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | 455                      |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 304 249                  | 203 535                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 116                      | 635                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 030                    | 906                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>305 395</b>           | <b>205 531</b>           |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -521 045                 | -522 796                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-521 045</b>          | <b>-522 796</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 44 822 300        | 44 822 300        |
| Mark                                                   | 1 656 276         | 1 656 276         |
|                                                        | <b>46 478 576</b> | <b>46 478 576</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>46 478 576</b> | <b>46 478 576</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -9 106 249        | -8 561 297        |
|                                                        | <b>-9 106 249</b> | <b>-8 561 297</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -544 952          | -544 952          |
|                                                        | <b>-544 952</b>   | <b>-544 952</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-9 651 201</b> | <b>-9 106 249</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>36 827 375</b> | <b>37 372 327</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 35 171 099        | 35 716 051        |
| Mark                                                   | 1 656 276         | 1 656 276         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 63 200 000        | 63 200 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>63 200 000</b> | <b>63 200 000</b> |
| varav byggnader                                        | 51 000 000        | 51 000 000        |
| varav mark                                             | 12 200 000        | 12 200 000        |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening           | 120 000        | 120 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>120 000</b> | <b>120 000</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 51 029        | 49 967        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>51 029</b> | <b>49 967</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0              | 104 347        |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 112 090        | 100 080        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 16 654         | 2 374          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 168 360        | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 429            | 11 056         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 5 569          | 6 174          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>303 101</b> | <b>224 030</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Handkassa                   | 1 302             | 153              |
| Bankmedel                   | 10 141 294        | 8 132 699        |
| Transaktionskonto           | 287 779           | 884 750          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>10 430 375</b> | <b>9 017 602</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 30 543 425        | 30 590 865        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -43 119           | -43 119           |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>30 500 306</b> | <b>30 547 746</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor. *A*

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld     | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld     |
|--------------|------------|---------------------|---------------|-------------------------|--------------------|---------------|
| SWEDBANK     | 1,27%      | 2027-09-24          | 11 000 000,00 | 0,00                    | 0,00               | 11 000 000,00 |
| SWEDBANK     | 1,27%      | 2028-08-25          | 6 881 500,00  | 0,00                    | 0,00               | 6 881 500,00  |
| SWEDBANK     | 1,27%      | 2028-08-25          | 7 556 000,00  | 0,00                    | 0,00               | 7 556 000,00  |
| SWEDBANK     | 3,88%      | 2029-09-25          | 5 153 365,00  | 0,00                    | 47 440,00          | 5 105 925,00  |
| Summa        |            |                     | 30 590 865,00 | 0,00                    | 47 440,00          | 30 543 425,00 |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 43 119 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 172 476 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 370 949 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 17 Övriga skulder

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld för moms                     | 3 095         | 2 986         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 44 861        | 43 298        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>47 956</b> | <b>46 284</b> |

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

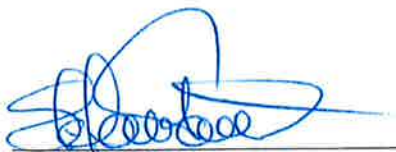
|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 38 974         | 38 989         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 45 709         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 27 659         | 4 625          |
| Upplupna elkostnader                                      | 90 377         | 115 324        |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 3 000          | 3 000          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 295 586        | 398 266        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>455 596</b> | <b>605 913</b> |

#### Not Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31          | 2023-12-31 |
|------------------------|---------------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 64 372 000 <i>R</i> | 64 372 000 |

Styrelsens underskrifter

Strömsund 2025-03-11  
Ort och datum



Stefan Försch



Anders Lindqvist



Martin Larsson



Britt-Mari Bernemalm

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/5 2025



Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Ulla Johansson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Strömsvattnet

Org.nr 716444-6796

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Strömsvattnet för år 2024.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag



måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Strömsvattnet för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektronisk Underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Ulla Johansson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

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

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

## ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serlenummer: c36bcfb1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-05-09 13:27:53 UTC



## ULLA KRISTINA JOHANSSON

Förtroendevald revisor

Serlenummer: 3b09af0378567d[...]9ea630cffeaa8

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-05-12 14:26:37 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

---

# 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 överlätas 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.

### Arsavgift

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

### Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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

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 planerliga 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 Strömsvattnet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Strömsvattnet 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](http://www.riksbyggen.se)