



Riksbyggens Brf Oxbacken 1
Org nr 716412-1555

Årsredovisning
1/1 2024 - 31/12 2024

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Oxbacken 1

Tid: **Måndagen den 14 april 2025 kl. 19:00**

Lokal: **Restaurangen, Oxbackens servicehus**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Oxbacken 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-11-01. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 71% till 62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 314 % till 431 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 068 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karin 8 i Västerås kommun. På fastigheten har det år 1985 uppförts ett bostadshus inrymmande 145 lägenheter, varav 57 st innehas med bostadsrätter som ägs av privatpersoner. Övriga 88 bostadsrätter ägs av Västerås stad varav 82 av tillhörande lägenheter hyrs ut som servicelägenheter. Fastigheten är belägen på Oxbacksgatan 3-9 samt Jakobsbergsgatan 4 och 10.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB-försäkring via Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren medan bostadsrättslillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	65
2 rum och kök	51
2 rum och kokvrå	8
3 rum och kök	12
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	Dagcentral, förskola, servicehus och inackorderingshem
Antal p-platser	8	
Total bostadsarea		8 742 m ²
Total lokalarea		1 757 m ²
Årets taxeringsvärde		150 589 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		150 589 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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	Fastighetsskötsel, teknisk- och ekonomisk förvaltning
ISS Facility Service AB	Lokalvård
Kone AB	Hissar
Tele2	Bredband
Mälarenergi	El, fjärrvärme och vatten
RB Brf Västeråshus 32	Del i parkeringsanläggning
Tele2	Kabel-TV
Anticimex	Sanering
Besam	Dörröppnare

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 363 tkr och planerat underhåll för 3 355 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 i oktober 2023. Enligt planen uppgår den eviga underhållskostnaden till 377 kr/kvm (bostadsyta). Avsättning har skett med 435 kr/kvm (bostadsyta).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation (inkl. byte av spiskåpor	2012
Renovering av vinkelrännor på tak	2013
Takrenovering	2015
Fasadarbeten	2016
Elcentraler i lägenheter	2016
Balkongrenovering	2017
Huskropp utvändigt, puts samt målning tak	2017
Badrumsrenovering	2018
Nya tvättmaskiner	2018
Elcentralbyte	2018
Ombyggnad av miljörum	2019
Spolning och filmning av stammar	2019
Nytt yttertak	2020
Nytt passagesystem	2020
Nya tvättmaskiner	2021
Nödtelefoner i hissar	2021
Rörinfodringar	2022
Rörinfodringar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; tvättmaskiner o torkskåp, byte korridorsbelysning	190 312
Installationer; rörinfodringar, ny luftvärmare	3 131 122
Huskropp utvändigt; Assa Abloy	33 181

4

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martti Kuortti	Ordförande	2025
Maritha Denkvist	Sekreterare	2026
Christer Åström	Vice Ordförande	2026
Susanne Brunnsberg	Ledamot	2025
Julia Fariña	Ledamot	2026
Martti Lahdenmäki	Ledamot	2025
Ravin Akrawi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Sandberg	Suppleant	2025
Johanna Carlsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	2025
Ola Pettersson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Andersson	Suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Modigh	2025
Per Loftebo	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % och värmeavgiften med 10 % från 1 januari 2024. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % och värmeavgiften med 10 % från 1 januari 2025.

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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 216	9 901	9 385	9 294	9 106
Rörelsens intäkter	10 457	10 182	9 636	9 358	9 228
Resultat efter finansiella poster*	-319	-1 444	730	1 806	-9 598
Årets resultat	-319	-1 444	730	1 806	-9 598
Resultat exkl avskrivningar	1 068	-34	2 125	3 185	-8 219
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 736	-3 532	-1 124	235	-11 397
Balansomslutning	52 928	54 793	57 327	56 789	55 534
Årets kassaflöde	-553	-1 477	1 293	2 625	-3 555
Soliditet %*	25	25	26	25	22
Likviditet %	431	314	317	339	246
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	949	921	872	862	842
Driftkostnader kr/kvm	743	829	590	458	1 531
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	419	439	412	405
Energikostnad kr/kvm*	205	211	210	166	149
Underhållsfond kr/kvm	573	531	607	449	214
Reservering till underhållsfond kr/kvm	362	333	309	281	303
Sparande kr/kvm*	421	407	353	350	344
Ränta kr/kvm	76	67	55	54	56
Skuldsättning kr/kvm*	3 694	3 766	3 838	3 911	3 981
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 694	3 766	3 838	3 911	3 981
Räntekänslighet %*	3,9	4,1	4,4	4,5	4,7

* obligatoriska nyckeltal

4

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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på höga underhållskostnader, framförallt rörinfodring. Dessa har pågått under två år och är nu färdiga. För att upprätthålla en långsiktig ekonomisk hållbarhet höjs avgifterna för att möta ökade kostnader och detta följs upp vid fastställande av budget.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 541 917	5 571 541	7 843 803	-1 443 608
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 443 608	1 443 608
Reservering underhållsfond		3 804 000	-3 804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 354 614	3 354 614	
Årets resultat				-319 486
Vid årets slut	1 541 917	6 020 927	5 950 809	-319 486

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 400 195
Årets resultat	-319 486
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 354 614
Summa	5 631 323

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 631 323

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 216 165	9 900 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 302	280 954
Summa rörelseintäkter		10 457 467	10 181 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 798 109	-8 701 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-780 716	-794 543
Personalkostnader	Not 6	-136 992	-126 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 387 864	-1 409 794
Summa rörelsekostnader		-10 103 680	-11 032 064
Rörelseresultat		353 787	-850 139
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	124 209	102 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-797 482	-700 414
Summa finansiella poster		-673 273	-593 469
Resultat efter finansiella poster		-319 486	-1 443 608
Årets resultat		-319 486	-1 443 608

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 352 108	46 739 971
Summa materiella anläggningstillgångar		45 352 108	46 739 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	217 500	217 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		217 500	217 500
Summa anläggningstillgångar		45 569 608	46 957 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	276 694	266 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	494 670	428 746
Summa kortfristiga fordringar		771 364	695 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 587 465	7 140 002
Summa kassa och bank		6 587 465	7 140 002
Summa omsättningstillgångar		7 358 829	7 835 067
Summa tillgångar		52 928 437	54 792 538

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 541 917	1 541 917
Fond för yttre underhåll		6 020 927	5 571 541
Summa bundet eget kapital		7 562 844	7 113 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 950 809	7 843 803
Årets resultat		-319 486	-1 443 608
Summa fritt eget kapital		5 631 323	6 400 195
Summa eget kapital		13 194 167	13 513 653
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 782 886	30 202 650
Summa långfristiga skulder		27 782 886	30 202 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 004 274	9 341 014
Leverantörsskulder		240 282	297 996
Skatteskulder		28 708	24 424
Övriga skulder	Not 17	20 718	22 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	657 402	1 389 819
Summa kortfristiga skulder		11 951 384	11 076 235
Summa eget kapital och skulder		52 928 437	54 792 538

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	353 787	-850 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 387 864	1 409 794
	1 741 651	559 655
Erhållen ränta	124 209	106 945
Erlagd ränta	-806 709	-703 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 059 150	-37 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-70 711	-362 583
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-784 472	-320 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 967	-720 654
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-756 504	-756 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-756 504	-756 504
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-552 537	-1 477 158
Likvida medel vid årets början	7 140 002	8 617 160
Likvida medel vid årets slut	6 587 465	7 140 002
Kassa och Bank BR	6 587 465	7 140 002

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	59
Tillkommande utgifter, undercentral	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter, ventilation	Linjär	25
Bredbandsanslutning	Linjär	Fullt avskriven
Uteplats	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 551 544	6 423 384
Årsavgifter, lokaler	2 105 304	2 064 024
Hyror, lokaler	6 524	5 948
Hyror, p-platser	232 072	198 323
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 306 356	1 182 810
Övriga lokalintäkter	900	0
Övriga ersättningar	14 073	26 493
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-11
Summa nettoomsättning	10 216 165	9 900 971

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	167 908
Övriga rörelseintäkter	241 302	113 046
Summa övriga rörelseintäkter	241 302	280 954

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 354 615	-4 302 597
Reparationer	-362 942	-414 178
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-352 240	-346 295
Arrendeavgifter	-115 682	-119 291
Försäkringspremier	-202 535	-170 592
Kabel- och digital-TV	-70 408	-67 006
Återbäring från Riksbyggen	1 200	11 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-103 693	-43 536
Serviceavtal	-16 326	-3 000
Obligatoriska besiktningar	-123 433	-91 639
Bevakningskostnader	-1 485	-1 350
Snö- och halkbekämpning	-169 726	-192 737
Förbrukningsinventarier	-17 353	-11 329
Vatten	-187 453	-232 206
Fastighetsel	-559 673	-794 928
Uppvärmning	-1 410 050	-1 189 296
Sophantering och återvinning	-330 074	-322 001
Förvaltningsarvode drift	-421 621	-411 392
Summa driftskostnader	-7 798 109	-8 701 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-634 951	-658 119
IT-kostnader	-22 440	-22 256
Arvode, yrkesrevisorer	-45 875	-28 150
Övriga förvaltningskostnader	-32 316	-32 878
Kreditupplysningar	-183	-9 563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 208	-19 562
Kontorsmateriel	-11 113	-6 994
Medlems- och föreningsavgifter	-11 600	-11 600
Bankkostnader	-4 956	-4 390
Övriga externa kostnader	-1 073	-1 032
Summa övriga externa kostnader	-780 716	-794 543

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-68 000	-66 450
Sammanträdesarvoden	-44 840	-37 055
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 600	-4 300
Sociala kostnader	-19 552	-18 450
Summa personalkostnader	-136 992	-126 255

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 316 720	-1 316 720
Avskrivning Markanläggningar	-30 723	-30 723
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 420	-62 350
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 387 864	-1 409 794

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 350
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 350



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 355
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	632	39
Övriga ränteintäkter	123 576	98 201
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	124 209	102 595

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-797 422	-700 414
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-797 482	-700 414

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 235 126	78 235 126
Mark	3 500 000	3 500 000
Anslutningsavgifter	485 545	485 545
Tillkommande utgifter	1 449 250	1 449 250
Markanläggning	614 469	614 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 284 390	84 284 390

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-36 088 995	-34 772 275
Anslutningsavgifter	-485 545	-485 545
Tillkommande utgifter	-923 793	-861 443
Markanläggningar	-46 085	-15 362
	-37 544 418	-36 134 625

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 316 720	-1 316 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 420	-62 350
Årets avskrivning markanläggningar	-30 723	-30 723
	-1 387 863	-1 409 793

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-38 932 281	-37 544 418
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

45 352 108	46 739 971
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	40 829 410	42 146 131
Mark	3 500 000	3 500 000
Tillkommande utgifter	485 037	525 457
Markanläggningar	537 660	568 383

Taxeringsvärden

Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	11 589 000	11 589 000

Totalt taxeringsvärde

	150 589 000	150 589 000
<i>varav byggnader</i>	<i>106 400 000</i>	<i>106 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 189 000</i>	<i>44 189 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen (Riksbyggen), 435 andelar á 500 kr	217 500	217 500
Summa andra långfristiga fordringar	217 500	217 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	276 694	266 319
Summa övriga fordringar	276 694	266 319

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	226 839	202 535
Förutbetalda driftkostnader	1 650	1 485
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 738	152 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 653	17 602
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 601	1 601
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	104
Förutbetalda hyreskostnader	88 190	53 232
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	494 670	428 746

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 831 785	3 713 746
Transaktionskonto	2 755 681	3 426 256
Summa kassa och bank	6 587 465	7 140 002

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 787 160	39 543 664
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-756 504	-756 504
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 247 770	-8 584 510
Långfristig skuld vid årets slut	27 782 886	30 202 650

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,00%	2024-06-19	1 328 170,00	-1 266 150,00	62 020,00	0,00
SWEDBANK	1,00%	2024-09-25	3 597 160,00	-3 504 130,00	93 030,00	0,00
SWEDBANK	3,44%	2025-03-28	0,00	1 266 150,00	62 020,00	1 204 130,00
SWEDBANK	3,28%	2025-03-28	3 659 180,00	0,00	124 040,00	3 535 140,00
SWEDBANK	1,04%	2025-04-25	2 467 500,00	0,00	30 000,00	2 437 500,00
SWEDBANK	3,25%	2025-03-28	0,00	3 504 130,00	31 010,00	3 473 120,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-03-01	4 250 000,00	0,00	75 000,00	4 175 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	3 994 480,00	0,00	40 968,00	3 953 512,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2027-03-01	5 651 250,00	0,00	0,00	5 651 250,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2027-12-01	4 868 424,00	0,00	115 916,00	4 752 508,00
SWEDBANK	1,26%	2028-04-25	4 612 500,00	0,00	12 500,00	4 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2030-04-30	5 115 000,00	0,00	110 000,00	5 005 000,00
Summa			39 543 664,00	0,00	756 504,00	38 787 160,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 4 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 756 504 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 132 270 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 005 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Clearing	20 718	22 982
Summa övriga skulder	20 718	22 982

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 675	28 938
Upplupna räntekostnader	53 750	62 977
Upplupna driftskostnader	29 435	79 936
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 093
Upplupna elkostnader	52 807	70 495
Upplupna vattenavgifter	10 327	18 493
Upplupna värmekostnader	159 819	157 384
Upplupna kostnader för renhållning	3 081	753
Upplupna revisionsarvoden	37 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	118 700	115 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 809	815 001
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	657 402	1 389 819

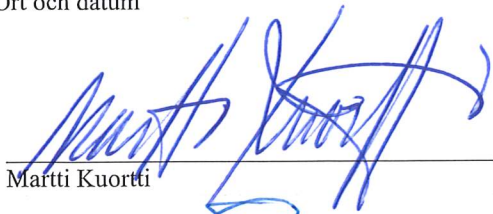
Ställda säkerheter

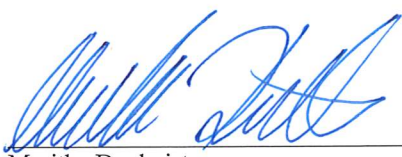
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	79 524 000	79 524 000



Styrelsens underskrifter

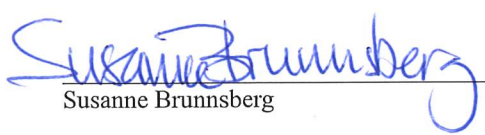
Västerås 2025-03-17
Ort och datum


Martti Kuortti


Maritha Denkvist


Christer Åström


Martti Lahdenmäki

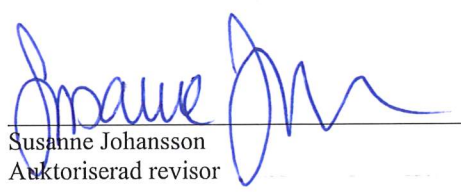

Susanne Brunnsberg


Julia Fariña


Ravin Akrawi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 03-25

Ernst & Young AB


Susanne Johansson
Auktoriserad revisor


Ola Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 1 org.nr 716412-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 1 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 1 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghande 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Västerås den

2025-03-25

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Ola Pettersson
Förtroendevald 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.

RB BRF Oxbacken 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Oxbacken 1 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

