

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Rosen
Org nr: 746000-2731

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Rosen 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 647 298 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 117%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras, dock klassificeras nästa års amorteringar som kortfristiga lån i årsredovisningen.

I resultatet ingår avskrivningar med 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -206 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkträdet 10 i Malmö kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 20 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Nobelvägen 70 A i Malmö.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
1,5 rum och kök	8
2,5 rum och kök	8

Total tomtarea	806 m ²
Total bostadsarea	858 m ²
Årets taxeringsvärde	13 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Eon	El och fjärrvärme
Telia	Kabel-tv/avgift
Electrolux	Serviceavtal
Svedala utemiljö	Renhållning gångbanor
KS Städ och Fönsterputs	Trappstädning, tvättstuga
Klottrets fiende nr 1	Serviceavtal sanering
VA-Syd	Avfallshantering

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 29 tkr och planerat underhåll för 444 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning (K3) vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 61 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 71 kr/m². För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 979 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 97 tkr (113 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 61 tkr (71 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vattenstammar	1999
Radiatorer	2002
El	2003
Säkerhetsdörrar	2004
Stambyte	2011
Takrenovering	2012
Justering fönster	2014
Trappbelysning	2014
Byte av värmecentral	2016
Fasadrenovering	2018
Markytor	2020
Tvättutrustning	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Dränering och vattenarbete	434 834
Garage och p-platser	9 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Hallencreutz	Ordförande	2026, ny ordförande från feb 2025
Gunnar Österlund	Ledamot	2026, avgick som ordförande feb 2025
Elma Hodzic	Ledamot	2026
Maria Sjökvist	Ledamot	2026
Una Holmquist	Ledamot	Avgått feb 2025
Evelina Chun	Ledamot	Avgått dec 2024
Emelie Öman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ina Högström*	Suppleant	2025
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2025

*Kommer att signera årsredovisningen istället för Una Holmquist

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat att ändra redovisningsprincip till K3, ändringen är gjord per 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 059 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



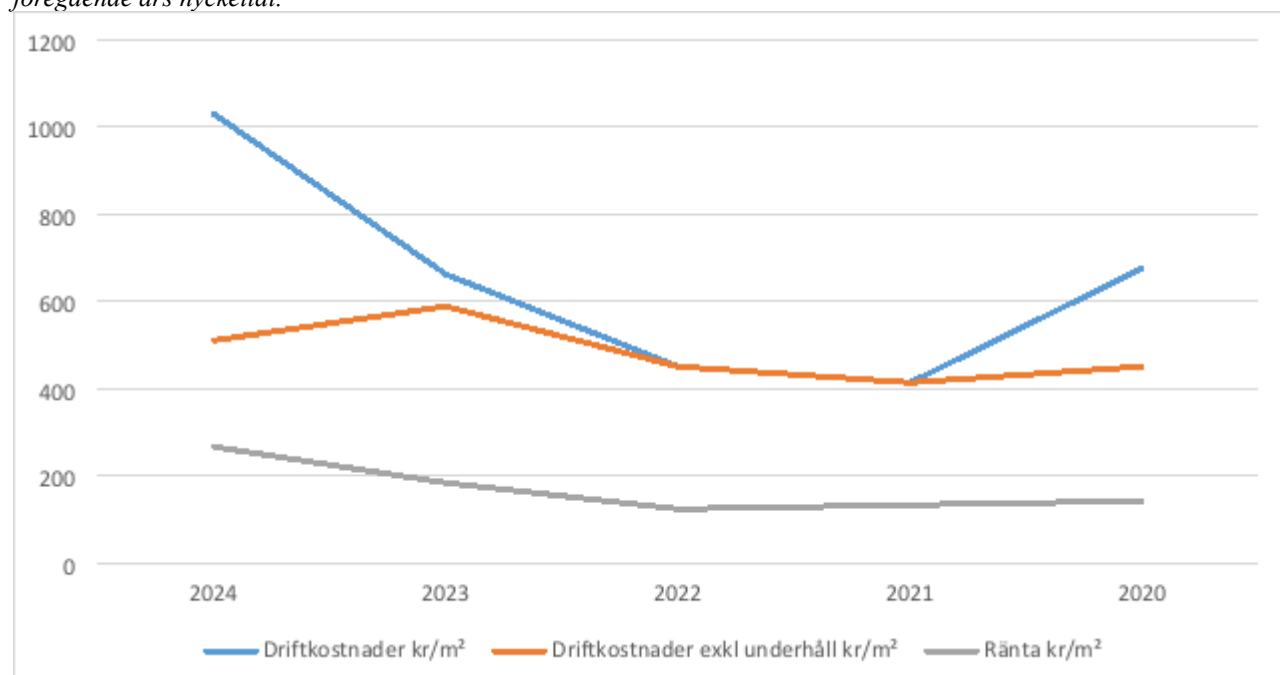
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 122	1 042	977	959	947
Rörelsens intäkter	1 122	1 043	979	960	948
Resultat efter finansiella poster*	-315	-6	173	174	-69
Årets resultat	-315	-6	173	174	-69
Resultat exkl avskrivningar	-206	119	298	303	60
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-267	-216	-12	3	-212
Balansomslutning	9 921	9 102	9 534	3 977	3 891
Årets kassaflöde	-12	-291	158	208	-76
Soliditet %*	20	26	24	-85	-91
Likviditet %	117	25	15	202	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	1,7	1,8	2,0	2,0	2,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 298	1 202	1 131	1 113	1 096
Driftkostnader kr/kvm	1 027	660	449	413	674
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	510	589	449	413	448
Energikostnad kr/kvm*	267	276	220	213	180
Underhållsfond kr/kvm	983	1 429	1 110	748	399
Reservering till underhållsfond kr/kvm	71	390	361	350	317
Sparande kr/kvm*	279	209	347	353	296
Ränta kr/kvm	264	185	125	131	141
Skuldsättning kr/kvm*	8 816	7 597	8 185	8 345	8 491
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 816	7 597	8 185	8 345	8 491
Räntekänslighet %*	6,8	6,3	7,2	7,5	7,7

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Uppgifter till förlust:

Föreningar visar ett negativt resultat om -300 Tkr beroende på större underhållskostnader samt högre räntekostnader. För att undvika framtida förluster höjde föreningen avgifterna 2025-01-01 med 3% samt togs ett beslut att 2024-01-01 ändra redovisningsprincip till K3. K3 gör så att föreningen får jämnare resultat framöver och har chansen att aktivera större underhåll som ökar fastighetens värde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 440	5 519 523	1 226 182	-4 442 491	-6 397
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 397	6 397
Reservering underhållsfond			61 000	-61 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-443 834	443 834	
Årets resultat					-314 780
Vid årets slut	24 440	5 519 523	843 348	-4 066 054	-314 780

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 448 888
Årets resultat	-314 780
Årets fondreservering enligt stadgarna	-61 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	443 834

Summa **-4 380 834**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 380 834**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys 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	1 121 791	1 041 588*
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	1 260*
Summa		1 121 971	1 042 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-881 144	-566 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 794	-167 628
Personalkostnader	Not 6	-32 854	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 415	-125 074
Summa rörelsekostnader		-1 201 206	-892 142
Rörelseresultat		-79 235	150 706
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	1 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-235 830	-158 887
Summa finansiella poster		-235 546	-157 103
Resultat efter finansiella poster		-314 780	-6 397
Årets resultat		-314 780	-6 397

*Uppställningen avseende rörelseintäkter skiljer sig ifrån föregående år.



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 405 179	8 590 594
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 405 179	8 590 594
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		9 415 179	8 600 594
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2	1 671
Övriga fordringar	Not 12	11 497	11 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 700	9 160
Summa kortfristiga fordringar		38 199	22 478
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	467 307	478 894
Summa kassa och bank		467 307	478 894
Summa omsättningstillgångar		505 506	501 372
Summa tillgångar		9 920 686	9 101 966



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 440	24 440
Uppskrivningsfond	5 519 523	5 519 523
Fond för yttre underhåll	843 348	1 226 182
Summa bundet eget kapital	6 387 311	6 770 145
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 066 054	-4 442 491
Årets resultat	-314 780	-6 397
Summa fritt eget kapital	-4 380 834	-4 448 888
Summa eget kapital	2 006 477	2 321 258
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 480 750
Summa långfristiga skulder		4 768 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	143 750
Leverantörsskulder		44 711
Skatteskulder	Not 16	1 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	243 021
Summa kortfristiga skulder		433 458
Summa eget kapital och skulder	9 920 686	9 101 966



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-79 235	150 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	108 415	125 074
	29 180	275 780
Erhållen ränta	284	1 784
Erlagd ränta	-237 718	-147 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-208 254	130 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 721	15 427
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	29 138	66 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-194 837	212 813
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-923 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-923 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-143 750	-504 196
Upptagna lån	1 250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 106 250	-504 196
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-11 587	-291 383
Likvida medel vid årets början	478 894	770 277
Likvida medel vid årets slut	467 307	478 894

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper. Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadskomponenter	Linjär	10 – 60 år
Inventarier	Linjär	5 år

Markvärdet 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	908 496	825 888
Bränsleavgifter, bostäder	128 160	128 160
Kabel-tv-avgifter	54 960	54 960
Övriga lokalintäkter	22 080	22 080
Övriga ersättningar	8 095	10 500
Summa nettoomsättning*	1 121 791	1 041 588

*Uppställningen av Not 2 och Not 3 skiljer sig något ifrån föregående år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	1 260
Summa övriga rörelseintäkter	180	1 260

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-443 834	-60 818
Reparationer	-29 412	-71 700
Fastighetsavgift	-31 456	-31 800
Försäkringspremier	-15 660	-13 050
Kabel- och digital-TV	-55 959	-56 259
Återbäring från Riksbyggen	100	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 656	0
Serviceavtal	-15 303	-7 976
Obligatoriska besiktningar	0	-25 079
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-6 250
Förbrukningsinventarier	0	-736
Vatten	-83 776	-62 389
Fastighetsel	-36 453	-56 200
Uppvärmning	-103 908	-110 753
Sophantering och återvinning	-3 803	-23 457
Förvaltningsarvode drift	-47 774	-41 006
Summa driftskostnader	-881 144	-566 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-127 796	-122 728
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 504	-8 382
Kreditupplysningar	-1 500	-4 720
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 455	-11 025
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-296	0
Medlems- och föreningsavgifter	-840	-840
Bankkostnader	-3 247	-2 683
Övriga externa kostnader	-156	0
Summa övriga externa kostnader	-178 794	-167 628

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sociala kostnader	-7 854	-7 855
Summa personalkostnader	-32 854	-32 855

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader*	-108 415	0
Avskrivningar tillkommande utgifter*	0	-125 074
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-108 415	-125 074

*Förändring pga. övergång till K3-regelverket.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-226 294	-158 745
Räntekostnader till kreditinstitut	-121	-143
Övriga finansiella kostnader	-9 415	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-235 830	-158 887



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 583	136 583
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	5 270 966	5 270 966
	11 007 549	11 007 549
Årets anskaffningar/omklassificering		
Anskaffning byggnader	923 000	0
	923 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 930 549	11 007 549
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-136 583	-136 583
Tillkommande utgifter	-2 280 371	-2 155 297
	-2 416 954	-2 291 880
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-108 416	
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-125 074
	-108 416	-125 074
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 525 370	-2 416 954
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 405 179	8 590 595
Varav		
Byggnader	3 805 179	0
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	0	2 990 595
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 400 000	13 400 000
Totalt taxeringsvärde	13 400 000	13 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 800 000</i>	<i>7 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 600 000</i>	<i>5 600 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	113 562	113 562
	113 562	113 562
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 562	113 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-113 462	-113 562
	-113 462	-113 562
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 497	11 647
Summa övriga fordringar	11 497	11 647

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 540	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 160	9 160
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 700	9 160

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	19 737	19 737
Transaktionskonto	447 570	459 157
Summa kassa och bank	467 307	478 894



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 624 500	6 518 250
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 612 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-143 750	-137 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 480 750	4 768 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,96%	2026-12-22	1 612 000	0	0	1 612 000
SWEDBANK	2,84%	2026-08-25	0	1 250 000	6 250	1 243 750
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-03-30	3 018 750	0	87 500	2 931 250
SWEDBANK	1,29%	2028-04-25	1 887 500	0	50 000	1 837 500
Summa			6 518 250	1 250 000	143 750	7 624 500

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder samt amortering som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 143 750 kr (Swedbank och Stadshypotek) nästa års amortering som kortfristig skuld.

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	1 976	380
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	3 697
Summa skatteskulder	1 976	4 077

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 710	15 710
Upplupna räntekostnader	24 212	26 100
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 000	1 280
Upplupna elkostnader	2 978	3 350
Upplupna vattenavgifter	31 688	15 722
Upplupna värmekostnader	13 213	14 808
Upplupna kostnader för renhållning	2 183	3 758
Upplupna revisionsarvoden	16 875	16 875
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 626	1 668
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 535	82 181
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 021	231 453

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	8 212 000	7 810 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Malmö

Gunnar Österlund

Hanna Hallencreutz
Ordförande

Elma Hodzic

Emelie Öman

Maria Sjökvist

Ina Högström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Verifikat

Transaktion 09222115557545553040

Dokument

Årsredovisning RBF Rosen
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-30 08:56:55 CEST (+0200) av Emelie
Öman (EÖ)
Färdigställt 2025-05-07 18:12:50 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Elma (E1)
elmahod11@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELMA HODZIC"
Signerade 2025-05-01 09:28:03 CEST (+0200)

Gunnar (G)
osterlund.gunnar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Gunnar Österlund"
Signerade 2025-05-05 19:52:56 CEST (+0200)

Hanna (H)
h.hallencreutz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA HALLENCREUTZ"
Signerade 2025-05-07 13:33:53 CEST (+0200)

Maria (M1)
maria02.sjokvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Lee Kerstin Sjökvist"
Signerade 2025-05-05 19:12:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545553040

Emelie (E2)

emelie.x.oman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emelie Öman"

Signerade 2025-04-30 09:14:24 CEST (+0200)

Ina hagström (lh)

inahagstrom00@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INA
HAGSTRÖM"

Signerade 2025-04-30 17:18:34 CEST (+0200)

Magnus (M2)

magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"

Signerade 2025-05-07 18:12:50 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen, org.nr. 746000-2731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verifikat

Transaktion 09222115557545553773

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2025-04-30 08:58:51 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)

Färdigställt 2025-05-07 18:11:55 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Magnus (M)

magnus.haak@cederblads.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"*

Signerade 2025-05-07 18:11:55 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Rosen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Rosen 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

