

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stallvägen
Org nr: 716406-3310

2023-09-01 – 2024-08-31



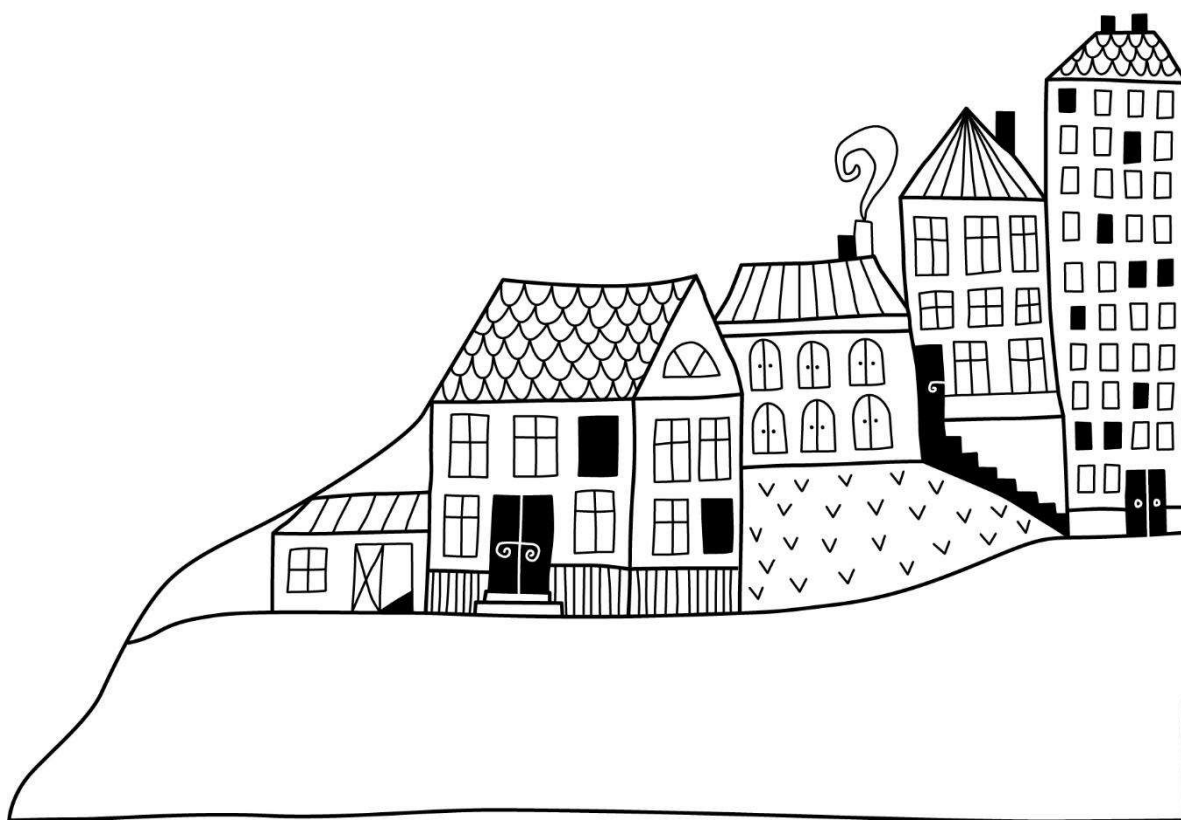
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stallvägen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 051 963 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på ökade drifts- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på att vattenkostnaderna ökat men även på högre fastighetsavgift samt reparations- och underhållskostnader. Enbart ökningen på 117 tkr för vatten tar halva avgiftshöjningen på 5% i anspråk. Resterande 2,5% räcker inte för att täcka övriga ökningar. Räntekostnaderna har ökat med 328 tkr jämfört med föregående år beroende på att tre lån har omsatts till nya högre räntesatser.

Årets avsättning till underhållsfonden som inte använts till underhåll ökar på fondbehållningen till kommande års underhåll. Samtidigt ökar behållningen på bankkontot.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 152% till 102%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas. Föreningen amorterar regelbundet den överlikvid som inte behövs i verksamheten i samband med omsättning av lån och har extraamorterat 1 mkr under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 517 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 046 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malen 1:233 i Båstads Kommun med därpå uppförda 65 st lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Stallvägen 1-71 i Båstad. Mark innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	43
4 rum och kök	15

Garage ingår i köp av bostadsrätt

Total tomtarea	32 856 m ²
Total bostadsarea	5 870 m ²

Årets taxeringsvärde	96 794 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 814 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Bjäre Kraft AB	El/Bredband/fiber

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 135 tkr och planerat underhåll för 278 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 825 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 311 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tak (algbehandling)	2013	Även mossborttagning
Fasader och balkonger	2015	Byte av träpaneler och balkongunderhåll
Markytor	2019	Underhåll av trapporna.
Fasader	2019-2022	Målning och plåtarbete fasader, fönsterbyte vid behov m.m.
Ventilationsåtgärder	2020-2021	Kanalrensning/injustering ventilation
Dränering	2020-2022	Dränering mark samt upprustning befintlig lekplats
Underhåll	2022	Ny trappa
Installationer	2023	Spolning avlopp/brunnar, montage ventiler i el-centraler
Fasader	2023	Panelbyte fortlöpande vid behov

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte en elpanna)	72 457 kr
Huskropp utvändigt (byte träpaneler och balkongunderhåll)	186 128 kr
Markytor (grävning elrör till billaddare)	17 791 kr
Övrigt	2 034 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Nilsson	Ordförande	2025
Ann-Margret Kjellberg	Sekreterare	2025
Maria Persson	Vice ordförande	2024
Bodil Kristiansson	Kassör	2024
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Viebke	Suppleant	2024
Marianne Ankarklint	Suppleant	2024
Ulf Wreifält	Suppleant	2024
Isabell Bengtsson Berggren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Christina Nordh	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Karin Rosenkvist	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Kent Larsson (sammankallande)	2024	
Christel Karlsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 781 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra "Stallet" en gemensamhetslokal som kan användas både för övernattnig och medlemsaktiviteter. Det finns en trivselgrupp som anordnar bl.a. canastapel. Där finns böcker skänkta av medlemmar till utlåning. I lokalen finns numera även en TV så intresserade medlemmar kan träffas för att gemensamt se begivenheter på TV.

Varje vår och höst arrangeras städdagar av gemensamma ytor i området. Allt sker på frivillig bas men det skapar gemenskap för de medlemmar som deltar och brukar avslutas med grillning m.m. På så sätt hålls också kostnaderna nere för skötseln.

För att alla medlemmar ska hållas informerade om allt viktigt som sker i föreningen skrivs ett nyhetsblad vid behov, ca 8-10 nummer/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år.

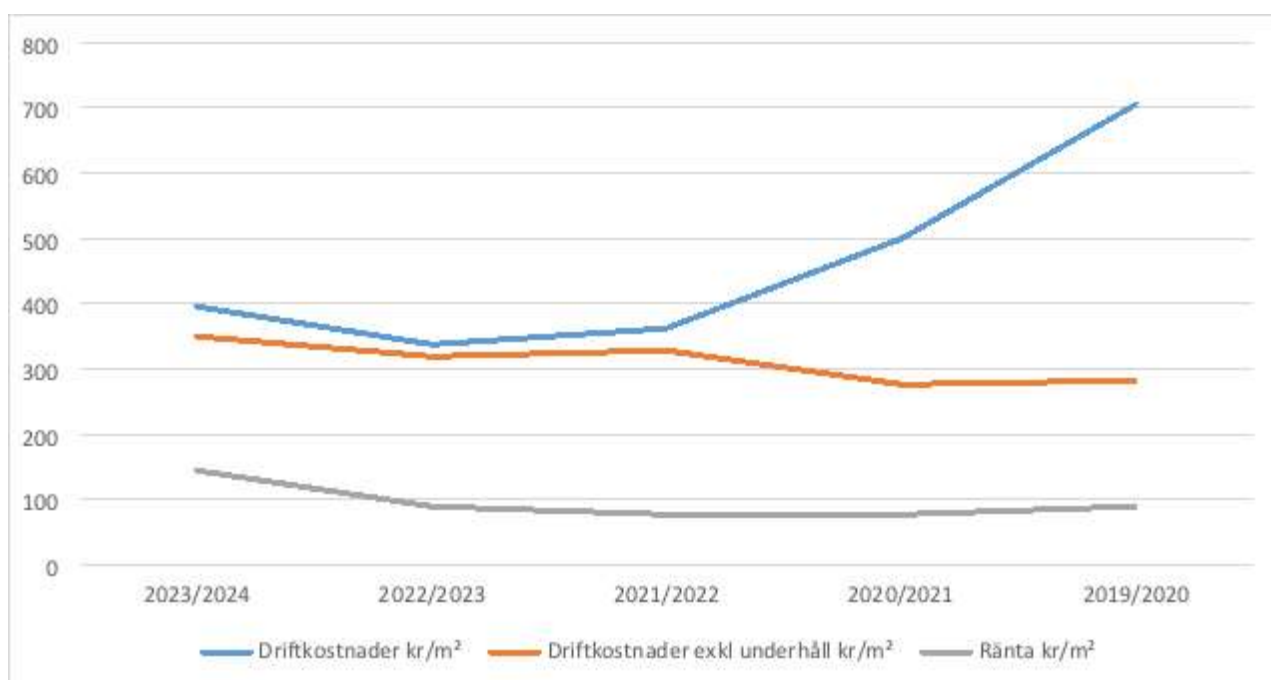
- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har släp och en del trädgårdsredskap för utlåning till medlemmarna samt lätta fällbara bord vid festligheter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 583	4 365	4 279	4 216	4 216
Rörelsens intäkter	4 599	4 374	4 435	4 231	4 224
Resultat efter finansiella poster*	528	972	971	-39	-1 222
Årets resultat	528	972	971	-39	-1 222
Resultat exkl avskrivningar	1 046	1 489	1 488	478	-705
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-779	75	488	-322	-1 505
Balansomslutning	42 278	43 564	43 501	45 337	46 481
Årets kassaflöde	-764	623	-1 322	-633	-793
Soliditet %*	31	28	26	23	23
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	102	152	106	30	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6	12	106	186	185
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	96	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	781	744	729	718	718
Driftkostnader kr/kvm	396	338	360	499	700
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	349	318	326	276	274
Energikostnad kr/kvm*	104	84	74	63	58
Underhållsfond kr/kvm	754	490	269	132	219
Reservering till underhållsfond kr/kvm	311	241	170	136	136
Sparande kr/kvm*	226	273	287	305	307
Ränta kr/kvm	144	89	77	75	87
Skuldsättning kr/kvm*	4 881	5 188	5 324	5 793	5 920
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 881	5 188	5 324	5 793	5 920
Räntekänslighet %*	6,3	7,0	7,3	8,1	8,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 585 002	2 877 896	2 963 109	972 035
Disposition enl. årsstämmobeslut			972 035	−972 035
Reservering underhållsfond		1 825 000	−1 825 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−278 410	278 410	
Årets resultat				528 462
Vid årets slut	5 585 002	4 424 486	2 388 554	528 462

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	3 935 144
Årets resultat	528 462
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 825 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	278 410
Summa	2 917 015

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 917 015
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 583 304	4 364 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 716	9 519
Summa rörelseintäkter		4 599 020	4 374 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 324 790	-1 982 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 088	-247 181
Personalkostnader	Not 6	-151 736	-158 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 051	-517 051
Summa rörelsekostnader		-3 242 665	-2 904 666
Rörelseresultat		1 356 355	1 469 829
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 950
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 681	21 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-848 574	-520 836
Summa finansiella poster		-827 893	-497 794
Resultat efter finansiella poster		528 462	972 035
Årets resultat		528 462	972 035



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 653 239	41 170 290
Summa materiella anläggningstillgångar		40 653 239	41 170 290
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	97 500	97 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		97 500	97 500
Summa anläggningstillgångar		40 750 739	41 267 790
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	4 753	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	201 230	210 090
Summa kortfristiga fordringar		205 983	210 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 321 511	2 085 612
Summa kassa och bank		1 321 511	2 085 612
Summa omsättningstillgångar		1 527 494	2 296 606
Summa tillgångar		42 278 233	43 564 397



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 585 002	5 585 002
Fond för yttre underhåll		4 424 486	2 877 896
Summa bundet eget kapital		10 009 488	8 462 898
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 388 554	2 963 109
Årets resultat		528 462	972 035
Summa fritt eget kapital		2 917 015	3 935 144
Summa eget kapital		12 926 503	12 398 042
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 137 500	12 000 000
Summa långfristiga skulder		5 137 500	12 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 515 640	18 453 140
Leverantörsskulder	Not 17	110 958	128 330
Skatteskulder	Not 18	37 511	65 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	550 121	519 254
Summa kortfristiga skulder		24 214 230	19 166 355
Summa eget kapital och skulder		42 278 233	43 564 397



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 356 355	1 469 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	517 051	517 051
	1 873 406	1 986 880
Erhållen ränta	20 681	23 042
Erlagd ränta	-848 574	-520 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 045 513	1 489 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 012	42 751
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-14 625	-109 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 035 899	1 422 734
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-764 101	622 734
Likvida medel vid årets början	2 085 612	1 462 877
Likvida medel vid årets slut	1 321 511	2 085 612
Kassa och Bank BR	1 321 511	2 085 612



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	100
Standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 583 304	4 364 976
Summa nettoomsättning	4 583 304	4 364 976

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivn/överlåtelseavgifter/andrahandsuthyrning)	15 423	9 054
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-15
Övriga rörelseintäkter	300	480
Summa övriga rörelseintäkter	15 716	9 519

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-278 410	-114 015
Reparationer	-135 131	-95 822
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-619 125	-601 541
Försäkringspremier	-107 058	-91 087
Fiber/TV	-101 314	-100 620
Återbäring från Riksbyggen	500	5 100
Obligatoriska besiktningar (lekplats)	-2 906	-2 819
Snö- och halkbekämpning	-54 138	-48 362
Statuskontroll	-30 656	-35 253
Förbrukningsinventarier	-2 344	-15 125
Fordons- och maskinkostnader (släpvagn)	-511	-75
Vatten	-580 028	-462 735
Fastighetsel	-29 427	-32 655
Sophantering och återvinning	-163 130	-175 068
Förvaltningsarvode drift	-221 112	-212 266
Summa driftskostnader	-2 324 790	-1 982 342

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-178 003	-171 105
IT-kostnader (hemsidan, domänavgift)	-14 661	-11 274
Arvode, yrkesrevisorer	-14 188	-8 375
Övriga försäljningskostnader (andrahandsuthyrning)	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader (stämma, städdag mm)	-3 964	-24 796
Kreditupplysningar	-2 028	-953
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 207	-9 054
Representation	-2 866	-2 117
Kontorsmateriel (årsredovisningar, bläckpatroner, papper)	-9 734	-12 991
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 225	-4 225
Bankkostnader	-3 181	-2 291
Summa övriga externa kostnader	-249 088	-247 181

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-10 528	-23 296
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-41 500	-39 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	0
Övriga personalkostnader (utbildning)	-7 900	-7 900
Sociala kostnader	-18 808	-15 646
Summa personalkostnader	-151 736	-158 092

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-517 051	-517 051
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-517 051	-517 051

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 950
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 950

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 117
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 431	16 857
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	64
Övriga ränteintäkter	250	54
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 681	21 092

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-848 063	-520 826
Övriga räntekostnader	-511	-10
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-848 574	-520 836



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	53 959 120	53 959 120
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	9 066 000	9 066 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 025 120	63 025 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 854 830	-21 337 779
	-21 854 830	-21 337 779
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-517 051	-517 051
	-517 051	-517 051
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 371 881	-21 854 830
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 653 239	41 170 290
Varav		
Byggnader	31 587 239	32 104 290
Mark	9 066 000	9 066 000
Taxeringsvärden		
Småhus	96 794 000	90 814 000
Totalt taxeringsvärde	96 794 000	90 814 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 464 000</i>	<i>53 504 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 330 000</i>	<i>37 310 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	97 500	97 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	97 500	97 500
<i>195 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	1 428	905
Andra kortfristiga fordringar	3 325	0
Summa övriga fordringar	4 753	905

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	12 831	14 779
Förutbetalda försäkringspremier	37 786	31 487
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 932	129 670
Förutbetald fiber-TV-avgift	8 386	8 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 295	25 380
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 230	210 090

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	564 131	1 042 302
Transaktionskonto	752 380	1 038 310
Summa kassa och bank	1 321 511	2 085 612

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	28 653 140	30 453 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–400 000	–200 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–23 115 640	–18 253 140
Långfristig skuld vid årets slut	5 137 500	12 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-09-01	7 315 640,00	–7 265 640,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-10-30	5 000 000,00	–4 000 000,00	1 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2024-09-01	0,00	7 265 640,00	150 000,00	7 115 640,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2024-10-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-07-30	12 200 000,00	0,00	200 000,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2026-06-30	5 937 500,00	0,00	400 000,00	5 537 500,00
Summa			30 453 140,00	0,00	1 800 000,00	28 653 140,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 7 115 640 kr och 4 000 000 kr samt 12 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	110 958	128 330
Summa leverantörsskulder	110 958	128 330

Not 18 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	37 511	65 631
Summa skatteskulder	37 511	65 631

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna löner	7 616	7 168
Upplupna sociala avgifter	1 580	13 612
Upplupna räntekostnader	139 328	62 392
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 257
Upplupna elkostnader	981	1 292
Upplupna kostnader för renhållning	9 480	9 065
Upplupna styrelsearvoden	4 750	45 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 458	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	377 928	376 318
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	550 121	519 254

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	57 980 000	57 980 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Nilsson

Ann-Margret Kjellberg

Maria Persson

Bodil Kristiansson

Ingrid Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Christina Nordh
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557528981728

Dokument

Årsredovisning 2023-2024
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-10-09 11:16:41 CEST (+0200) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2024-10-10 08:48:59 CEST (+0200)

Signerare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID GUSTAVSSON"
Signerade 2024-10-09 11:18:18 CEST (+0200)

Håkan Nilsson (HN)
396.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Håkan Nilsson"
Signerade 2024-10-09 18:41:41 CEST (+0200)

Ann-Margret Kjellberg (AK)
anne.kjellberg2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLEN ANN-MARGRET KJELLBERG"
Signerade 2024-10-09 16:20:34 CEST (+0200)

Bodil Kristiansson (BK)
bodilk.minta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BODIL KRISTIANSSON"
Signerade 2024-10-09 11:29:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528981728

Maria Persson (MP)
marper1@live.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA KATARINA PERSSON"
Signerade 2024-10-09 17:42:58 CEST (+0200)*

Kenneth Nilsson (KN)
Kenneth.Nilsson@exset.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2024-10-10 08:16:45 CEST (+0200)*

Christina Nordh (CN)
nordhknut@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA NORDH"
Signerade 2024-10-10 08:48:59 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 Stallvägen
Org.nr. 716406-3310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallvägen för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgen Bostadsrättsförening Stallvägen för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Christina Nordh
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-10-10 08:14:58 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3c5873c00bf14b5c9e410f638a480cde

Underskrift 2

Namn: Christina Nordh
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-10-10 08:50:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9e219c18a4fc4957be281be4cf0fff7b

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 styrelsen 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, fastighetservice 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 skuldtynad 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 Stallvägen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stallvägen 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

