

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Tornväktaren IV
Org nr: 7480001002

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tornväktaren Iv 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 har sitt säte i Ystad Kommun.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-20.
Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. underhållskostnad.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 12%.
Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 640 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Tornväktaren IV i Ystad Kommun. På fastigheterna finns en byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Aulingatan 18 A-B, Herrestadsgatan 17 A-B samt Fridhemsgatan 45 A-D i Ystad.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	
1 rum och kök	6	Antal lokaler	1
2 rum och kök	32		
3 rum och kök	13		
4 rum och kök	3		
Total tomtarea		4 477 m ²	
Bostäder bostadsrätt		3 190 m ²	
Total bostadsarea		3 190 m ²	
Lokaler bostadsrätt		39 m ²	
Total lokalarea		39 m ²	
Årets taxeringsvärde		32 400 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde		32 400 000 kr	

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 151 tkr och planerat underhåll för 446 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning 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 uppdaterades senast i Juli 2024 och visar på ett underhållsbehov på 4 994 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 166 tkr och innefattar utgifter för underhållersättning.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 159 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 49 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 159 tkr (49 tkr/m²).

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt – sprickor i fasaden	445 626

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Inge Johansson	Ordförande	2025
Glenn Malmros	Vice ordförande	2025
Marie Pfeiffer	Ledamot	2026
Maria Rudolfsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isak Åman	Suppleant	2026
Marit Lundin	Suppleant	2025
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025
Per Barchan	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Johansson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7% från 1 januari 2025.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 854 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

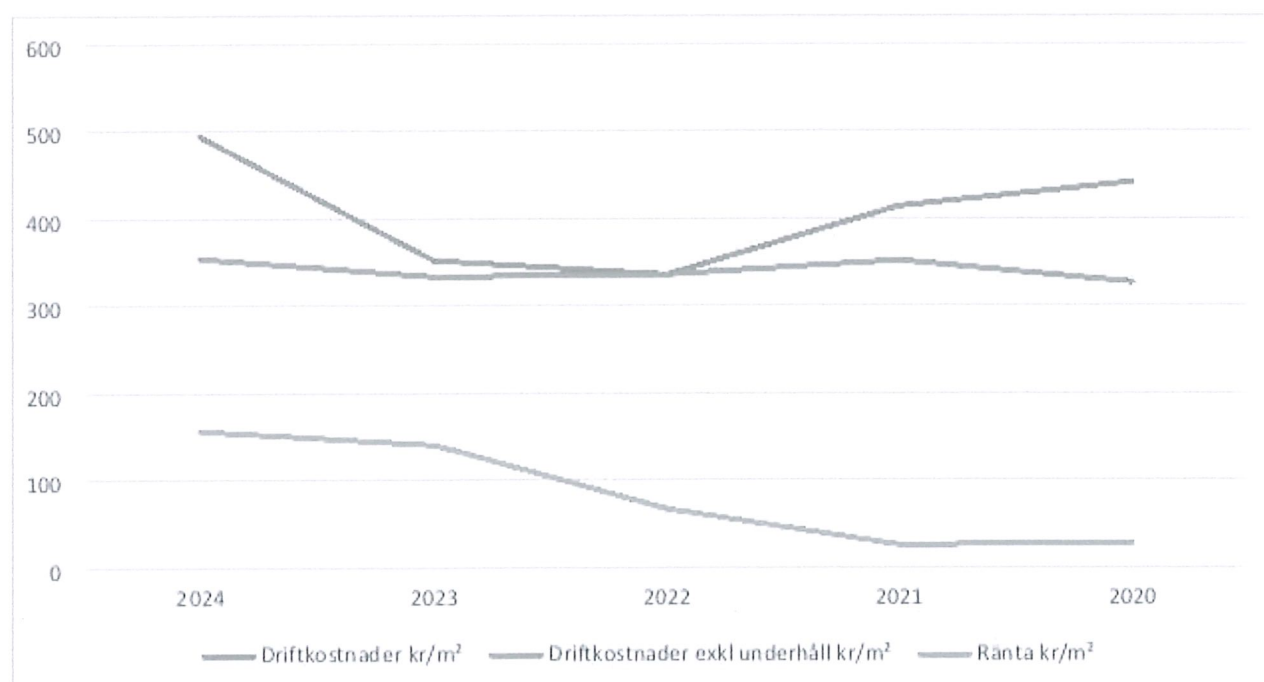
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 242	3 052	2 771	2 727	2 650
Rörelsens intäkter	3 242	3 052	2 771	2 727	2 652
Resultat efter finansiella poster*	-462	48	22	129	-235
Årets resultat	-462	48	22	169	-275
Resultat exkl avskrivningar	178	554	347	427	66
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	19	398	197	-454	-800
Balansomslutning	22 079	22 741	22 807	19 476	7 730
Årets kassaflöde	-280	-6 409	-2 623	8 707	-740
Soliditet %*	10	11	11	13	30
Likviditet %	12	47	314	246	128
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	100
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 011	950	858	847	828
Driftkostnader kr/kvm	493	352	336	412	440
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	353	333	336	352	325
Energikostnad kr/kvm*	180	172	171	172	163
Underhållsfond kr/kvm	1 420	1 510	1 480	1 433	1 217
Reservering till underhållsfond kr/kvm	50	49	47	276	271
Sparande kr/kvm*	196	193	109	194	135
Ränta kr/kvm	155	141	66	25	27
Skuldsättning kr/kvm*	6 061	6 168	6 175	4 066	1 502
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 061	6 168	6 175	4 066	1 502
Räntekänslighet %*	6,0	6,5	7,2	4,8	1,8

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från 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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på oförutsedd underhållskostnad gällande spricka i fasaden. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden stärkts genom höjda avgifter med 7% från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	185 923	426 123	0	4 815 590	-2 891 861	48 298
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					48 298	-48 298
Reservering underhållsfond				159 000	-159 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-445 626	445 626	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-461 601
Vid årets slut	185 923	426 123	0	4 528 964	-2 556 937	-461 601

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 843 562
Årets resultat	-461 601
Årets fondreservering enligt stadgarna	-159 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	445 626
Summa	-3 018 537

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 018 537**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 242 121	3 051 903
Summa		3 242 121	3 051 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 570 332	-1 113 256
Övriga externa kostnader	Not 4	-863 415	-828 656
Personalkostnader	Not 5	-147 316	-130 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-639 947	-505 908
Summa rörelsekostnader		-3 221 010	-2 578 813
Rörelseresultat		21 111	473 090
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	1 620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 221	22 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-494 933	-449 393
Summa finansiella poster		-482 711	-424 791
Resultat efter finansiella poster		-461 601	48 298
Årets resultat		-461 601	48 298

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 878 010	13 602 954
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	970 386	828 226
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	6 821 163
Summa materiella anläggningstillgångar		20 848 396	21 252 343
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		20 929 396	21 333 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	838	59
Övriga fordringar	Not 15	40 550	40 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	280 239	257 999
Summa kortfristiga fordringar		321 627	298 743
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	828 159	1 108 530
Summa kassa och bank		828 159	1 108 530
Summa omsättningstillgångar		1 149 786	1 407 272
Summa tillgångar		22 079 182	22 740 616

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	612 046	612 046
Fond för yttre underhåll	4 528 964	4 815 590
Summa bundet eget kapital	5 141 010	5 427 636
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 556 936	-2 891 861
Årets resultat	-461 601	48 298
Summa fritt eget kapital	-3 018 537	-2 843 562
Summa eget kapital	2 122 473	2 584 074
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 727 487
Summa långfristiga skulder	10 727 487	17 161 119
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 608 632
Leverantörsskulder	Not 19	164 262
Skatteskulder	Not 20	8 401
Övriga skulder	Not 21	59 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	388 471
Summa kortfristiga skulder	9 229 222	2 995 423
Summa eget kapital och skulder	22 079 182	22 740 616



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	21 111	473 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	639 947	505 908
	661 058	978 998
Erhållen ränta	12 221	24 602
Erlagd ränta	-494 933	-449 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178 346	554 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 884	-27 596
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	141 300	-93 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 761	433 487
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-6 821 163	0
Investeringar i inventarier	-236 000	0
Investeringar i pågående byggnation	6 821 163	-6 821 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-236 000	-6 821 163
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-341 132	-321 474
Upptagna lån	0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-341 132	-21 474
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-280 371	-6 409 150
Likvida medel vid årets början	1 108 530	7 517 680
Likvida medel vid årets slut	828 159	1 108 530
Kassa och Bank BR	828 159	1 108 530

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

(Denna skulle även kunna läggas under Not 2, men mycket text under den noten och det blir nog lite "fult")

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

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på grund av oförutsedd kostnad gällande en spricka i fasaden som har behövs åtgärdas. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden stärkts genom höjda avgifter med 7% från och med 2025-01-01.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	15
Byggnad El, fasad, fönster, värme	Linjär	40
Byggnad vatten	Linjär	50
Installation solcell	Linjär	25
Säkerhetsdörrar och trapphusmålning	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	15
Porttelefon/taggsystem	Linjär	10
Elysator	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 725 812	2 571 480
Hyrer, lokaler	4 092	4 092
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 092	-4 092
Bränsleavgifter, bostäder	351 561	376 656
Vattenavgifter	33 166	0
Elavgifter	115 253	82 231
Övriga ersättningar (pant-, överlåtelse och andra hands- avgift)	15 511	13 077
Övriga sidointäkter, Solceller	826	8 463
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-4
Summa nettoomsättning	3 242 121	3 051 903



Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-445 626	-60 351
Reparationer	-150 563	-65 768
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 020	-85 806
Försäkringspremier	-58 850	-49 042
Kabel- och digital-TV	-56 202	-53 376
Återbäring från Riksbyggen	800	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 328	-3 060
Serviceavtal	-10 332	0
Snö- och halkbekämpning	-34 654	-69 506
Statuskontroll	-11 206	0
Förbrukningsinventarier	-48 475	-54 669
Vatten	-135 915	-133 274
Fastighetsel	-102 754	-108 713
Uppvärmning	-336 551	-308 171
Sophantering och återvinning	-62 251	-77 471
Förvaltningsarvode drift*	-16 406	-50 949
Summa driftskostnader	-1 570 332	-1 113 256

*Fastighetsskötsel, utemiljö och lokalvård

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-759 470	-714 953
Hyra inventarier & verktyg	-1 182	-9 417
Arvode, yrkesrevisor	-17 813	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-23 620	-18 156
Kreditupplysningar	-905	-721
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 335	-5 513
Representation	-17 770	-41 129
Kontorsmateriel	-13 139	-6 428
Telefon och porto	-14 085	-9 610
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-3 028	-6 252
Övriga externa kostnader	-800	-209
Summa övriga externa kostnader	-863 415	-828 656



Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-19 656	-15 540
Styrelsearvoden	-76 200	-74 300
Sammanträdesarvoden	-17 000	-15 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 638	-1 395
Pensionskostnader	-839	0
Övriga personalkostnader	-7 700	-3 950
Sociala kostnader	-21 283	-17 408
Summa personalkostnader	-147 316	-130 993

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-546 107	-409 684
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 540	-7 540
Avskrivning Installationer	-86 300	-88 685
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-639 947	-505 908

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 620
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 620

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 402	22 247
Övriga ränteintäkter	819	735
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 221	22 982

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-494 933	-449 393
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-494 933	-449 393

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 057 050	17 057 050
Mark	78 720	78 720
	17 135 770	17 135 770
Årets anskaffningar		
Byggnader -Tappvatten	6 821 163	0
	6 821 163	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 956 933	17 135 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 532 816	-3 123 132
	-3 532 816	-3 123 132
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-546 107	-409 684
	-546 107	-409 684
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 078 923	-3 532 816
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 878 010	13 602 954
Varav		
Byggnader	19 799 290	13 524 234
Mark	78 720	78 720
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 400 000	32 400 000
Totalt taxeringsvärde	32 400 000	32 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 600 000</i>	<i>24 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 800 000</i>	<i>7 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	37 698	37 698
Installationer	1 406 842	1 406 842
	1 444 540	1 444 540
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer – IMD mätare varm och kall vatten	236 000	0
	0	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	1 680 540	1 444 540
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	1 680 540	1 444 540
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	–15 708	–8 168
Installationer	–600 607	–511 922
	–616 314	–520 090
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	–7 540	–7 540
Installationer	–86 300	–88 685
	–93 840	–96 224
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	–23 247	–15 708
Installationer	–686 907	–600 607
	–710 154	–616 314
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	–710 154	–616 314
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	970 386	1 064 226
Varav		
Maskiner och inventarier	14 451	21 991
Installationer	955 935	1 042 235

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffning Tappvatten	6 821 163	0
Årets anskaffning IMD mätare vatten	236 000	6 821 163
Årets aktivering Tappvatten, IMD vatten	7 057 163	0
	0	6 821 163
Vid årets slut		
	0	6 821 163

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	81 000	81 000
Summa andra långfristiga fordringar	81 000	81 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	838	59
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	838	59

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 550	40 685
Summa övriga fordringar	40 550	40 685

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 912	58 850
Förutbetalt förvaltningsarvode	201 279	186 286
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 807	9 621
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 241	3 241
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 239	257 999

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	93 426	582 023
Transaktionskonto	730 734	522 507
Summa kassa och bank	828 159	1 108 530

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	19 336 119	19 677 251
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt lån som ska omförhandlas under kommande år	-8 608 632	-2 516 132
Långfristig skuld vid årets slut	10 727 487	17 161 119

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,84%	2024-04-25	2 237 500,00	-2 212 500,00	25 000,00	0,00
SBAB	1,06%	2025-12-11	8 640 000,00	0,00	180 000,00	8 460 000,00
SBAB	3,84%	2026-11-12	6 912 500,00	0,00	70 000,00	6 842 500,00
SBAB	3,82%	2027-03-17	1 887 251,00	0,00	28 632,00	1 858 619,00
SBAB	3,70%	2028-05-11	0,00	2 212 500,00	37 500,00	2 175 000,00
Summa			19 677 251,00	0,00	341 132,00	19 336 119,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 328 632 kr för de lån inkl det lån som har förfallodag under 2025 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 328 632 kr årligen. Samtliga lån kommer omförhandlas inom fem år

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 8 640 000 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	164 262	62 308
Summa leverantörsskulder	164 262	62 308

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 401	10 937
Summa skatteskulder	8 401	10 937

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 211	2 211
Skuld för moms	6 784	3 126
Skuld sociala avgifter och skatter	50 461	0
Summa övriga skulder	59 456	5 336

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 365	4 365
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 716	4 778
Upplupna elkostnader	16 741	14 552
Upplupna vattenavgifter	21 379	21 883
Upplupna värmekostnader	44 312	41 818
Upplupna kostnader för renhållning	7 507	9 941
Upplupna revisionsarvoden	16 500	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 370	31 025
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 582	258 348
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 471	400 709

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 047 000	20 047 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ystad 2025-

Hans-Inge Johansson

Glenn Malmros

Marie Pfeiffer

Maria Rudolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-

Faktor AB
Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Per Barchan
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545521741

Dokument

Årsredovisning 2024 Tornväktaren
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-04-29 17:15:20 CEST (+0200) av Kristina
Quist (KQ)
Färdigställt 2025-05-06 15:23:54 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Hans-Inge Johansson (HJ)
hansingejohansson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Inge Johansson"
Signerade 2025-04-29 17:25:27 CEST (+0200)

Glenn Malmros (GM)
devil_p89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GLENN ANDREAS MALMROS"
Signerade 2025-05-01 15:17:03 CEST (+0200)

Marie Pfeiffer (MP)
marieanncharlotte@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie Ann-Charlotte Pfeiffer"
Signerade 2025-04-29 22:23:00 CEST (+0200)

Maria Rudolfsson (MR)
maria.rudolfsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA RUDOLFSSON"
Signerade 2025-04-30 10:35:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545521741

Per Barchan (PB)
per.barchan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER MIKAEL BARCHAN"

Signerade 2025-05-01 11:32:25 CEST (+0200)

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"

Signerade 2025-05-06 15:23:54 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 Tornväktaren IV

Org.nr 748000-1002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornväktaren IV för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 de 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. De 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 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:



FAKTOR

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Tornväktaren IV för räkenskapsåret 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.



FAKTOR

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.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-06 13:21:58 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - b84f53eb-c125-4a5c-9b68-50c70a478ffe

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

RBF Tornväktaren Iv

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tornväktaren Iv 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



Riksbyggen
Rum för hela livet