

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tegelbacken
Org nr: 716413-9888



Att bo i Bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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.

DAGORDNING

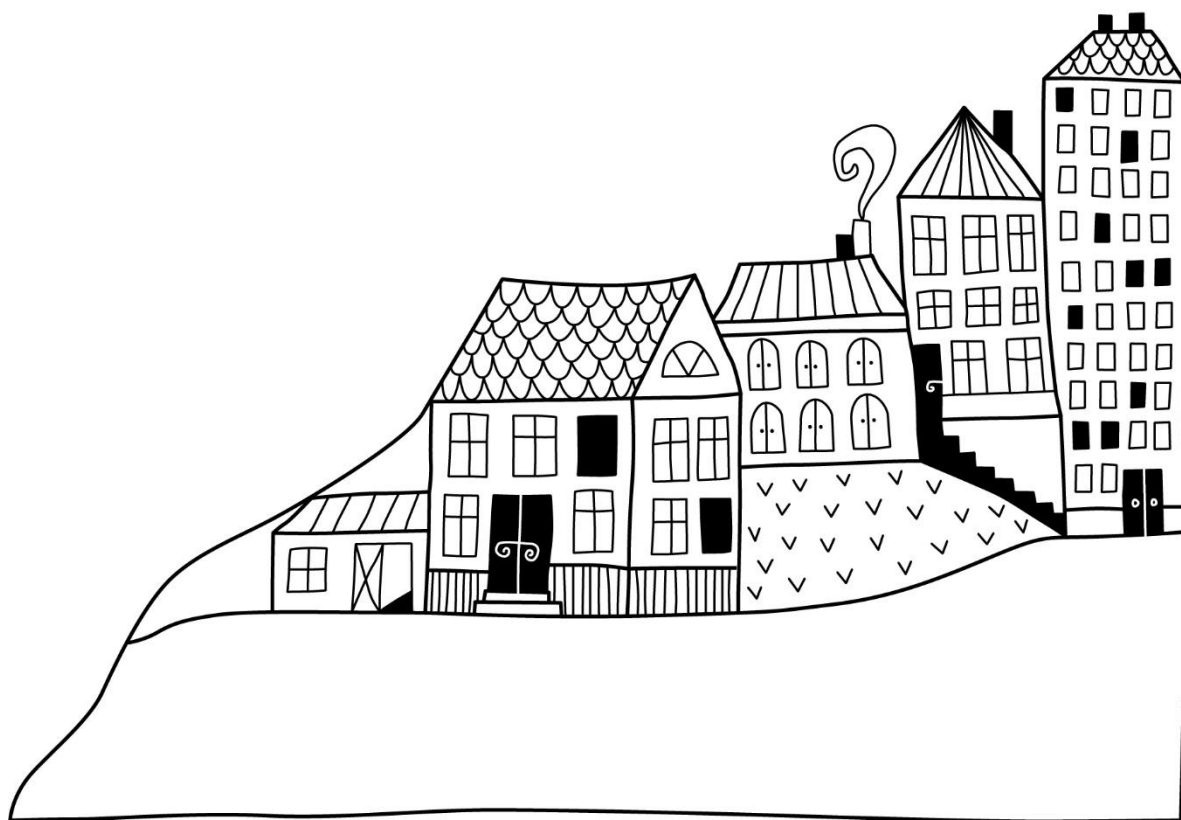
VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tegelbacken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 207% till 262%.

I resultatet ingår avskrivningar med 510 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 067 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:320 i Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 114 lägenheter, 2 kvartershus, 4 garagebyggnader och 2 miljöhus. Byggnaderna är uppförda 1981 och miljöhusen 2001. Fastighetens adress är Haparandavägen 1-231 (ojämna nr) i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	57	
3 rum och kök	57	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	62	
Antal p-platser	32	
Antal laddplatser	6	

Bostäder bostadsrätt 8 265 m²

Total lokalarea (garage) 928 m²

Medlem i Intresseföreningen Mellersta Norrland

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. 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 221 tkr och planerat underhåll för 324 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som reviderades 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Målning förråd	2016	
Rensning dagvattenbrunnar	2016	
Byte undercentral/värmeväxlare	2016	
Ny lekplatsutrustning	2016	
Byte utomhusbelysning	2015	
Målning balkonger, förrådsdörrar & plank	2014	
Nytt cykelrum	2014	
Byte dörrar	2012	
Stambyte och renovering badrum	2003	
Fönsterbyten	2017	
Byte köksventiler & installation av vattenlarm	2018	
Omfattande underhåll av utemiljön	2018	
Montering av handluckor	2019	
Takarbete, (KV 1 & 2 samt F3 & F4) Markytor	2019	
Markytor	2019	
Byte armaturer vid garagen	2020	
Målning	2021	
Asfaltering Haparandavägen 71-73	2021	
Takåtgärder och slutfaktura målning	2022	
Markytor, byte trasig asfalt	2022	
Isolering av rör i luckor	2023	
Byte soprumsdörr till miljöhus	2023	
Utbyte av sand i sandlådor	2023	



Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Underhåll dagvattenbrunn	82 564
Underhåll markytor framför garage	240 939

Planerat underhåll

Låsbyte

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Lindqvist	Ordförande	2026
Gunilla Jacobsson	Ledamot	2026
Roland Larsson	Ledamot	2025
Isabelle Andersson	Ledamot	2025
Håkan Vesterlund	Ledamot	Avgått under året
Ida Wallgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Hjelm	Suppleant	2025
Yvonne Hallström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	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 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 818 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 340	7 074	6 694	6 589	6 444
Resultat efter finansiella poster*	1 558	1 123	1 391	-1 733	1 916
Soliditet %*	40	35	31	26	29
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	262	207	646	319	568
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	95	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (inkl Kabel TV)*	851	819	776	765	751
Driftkostnader kr/kvm	416	462	401	735	340
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	381	433	319	335	330
Energikostnad kr/kvm*	175	164	161	164	152
Underhållsfond kr/kvm	1 084	945	785	695	882
Reservering till underhållsfond kr/kvm	174	161	150	136	109
Sparande kr/kvm*	260	206	290	264	271
Ränta kr/kvm	65	55	42	41	33
Skuldsättning kr/kvm*	2 117	2 289	2 569	2 941	3 011
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 355	2 546	2 858	3 271	3 349
Räntekänslighet %*	2,8	3,1	3,7	4,3	4,5

* 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 298 981	0	0	8 687 406	1 285 034	1 122 519
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 122 519	–1 122 519
Reservering underhållsfond				1 604 000	–1 604 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				–323 503	323 503	
Årets resultat						1 557 782
Vid årets slut	1 298 981	0	0	9 967 903	1 127 056	1 557 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 407 553
Årets resultat	1 557 782
Årets fondreservering enligt stadgarna	–1 604 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 503
Summa	2 684 837

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 684 837**

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	7 339 712	7 074 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 260	8 916
Summa rörelseintäkter		7 340 972	7 083 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 827 545	-4 242 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-738 906	-672 434
Personalkostnader	Not 6	-176 719	-98 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-509 601	-503 584
Summa rörelsekostnader		-5 252 771	-5 517 364
Rörelseresultat		2 088 201	1 566 045
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 899	63 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-597 319	-510 344
Summa finansiella poster		-530 420	-443 526
Resultat efter finansiella poster		1 557 782	1 122 519
Årets resultat		1 557 782	1 122 519



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	29 932 214	30 441 814
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 932 214	30 441 814
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		171 000	171 000
Summa anläggningstillgångar		30 103 214	30 612 814
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 827	0
Övriga fordringar		50 128	47 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		406 008	400 861
Summa kortfristiga fordringar		463 963	448 333
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 994 721	3 912 591
Summa kassa och bank		3 994 721	3 912 591
Summa omsättningstillgångar		4 458 684	4 360 924
Summa tillgångar		34 561 898	34 973 739



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 298 981	1 298 981
Fond för yttre underhåll		9 967 903	8 687 406
Summa bundet eget kapital		11 266 884	9 986 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 127 055	1 285 034
Årets resultat		1 557 782	1 122 519
Summa fritt eget kapital		2 684 837	2 407 553
Summa eget kapital		13 951 721	12 393 939
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 003 908	16 713 099
Summa långfristiga skulder		15 003 908	16 713 099
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 460 339	4 330 176
Leverantörsskulder		235 119	552 683
Skatteskulder		4 724	24 216
Övriga skulder		11 899	6 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		894 188	952 721
Summa kortfristiga skulder		5 606 269	5 866 700
Summa eget kapital och skulder		34 561 898	34 973 739



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 088 201	1 566 045
Avskrivningar	509 601	503 584
	2 597 802	2 069 629
Erhållen ränta	66 899	66 817
Erlagd ränta	-600 381	-490 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 064 320	1 646 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 630	-36 025
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-387 533	144 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 661 158	1 754 882
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 579 028	-2 574 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 579 028	-2 574 768
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	82 130	-819 886
Likvida medel vid årets början	3 912 591	4 732 477
Likvida medel vid årets slut	3 994 721	3 912 591
Kassa och Bank BR	3 994 721	3 912 591



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Kassaflödesanalys

Visar förändringa av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Fr o m 2024 har kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden.

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.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fönster	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Fasadarmaturer	Linjär	15
Laddstolpar / p-platser	Linjär	10 - 20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 763 260	6 502 632
Hyror, garage	202 251	203 213
Hyror, p-platser	154 920	152 972
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-653
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 591	-26 726
Rabatter	-50 400	-50 400
Kabel-tv-avgifter	266 760	266 760
Övriga ersättningar	31 524	21 710
Fakturerade kostnader	0	5 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-14
Summa nettoomsättning	7 339 712	7 074 494

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 260	8 916
Summa övriga rörelseintäkter	1 260	8 916

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-323 503	-267 033
Reparationer	-220 713	-335 625
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 940	-181 940
Försäkringspremier	-163 497	-145 548
Kabel- och digital-TV	-260 269	-260 073
Återbäring från Riksbyggen	900	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 529	-7 278
Serviceavtal	-13 780	-15 524
Obligatoriska besiktningar	-7 682	-560 072
Bevakningskostnader	-15 390	-18 701
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 182
Snö- och halkbekämpning	-502 970	-627 670
Förbrukningsinventarier	-127 694	-10 237
Vatten	-457 666	-316 543
Fastighetsel	-172 992	-225 387
Uppvärmning	-975 028	-968 948
Sophantering och återvinning	-265 688	-250 719
Förvaltningsarvode drift	-137 105	-55 121
Summa driftskostnader	-3 827 545	-4 242 601



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-1 473
Förvaltningsarvode administration	-607 972	-585 897
IT-kostnader	-6 881	-1 044
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-18 868	-20 804
Kreditupplysningar	-6 200	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 666	-11 550
Representation	-9 006	-10 609
Kontorsmateriel	0	-661
Medlems- och föreningsavgifter	-8 550	-10 260
Bankkostnader	-5 559	-4 717
Övriga externa kostnader	-30 579	-3 919
Summa övriga externa kostnader	-738 906	-672 434

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 024	-2 352
Styrelsearvoden	-100 000	-47 000
Sammanträdesarvoden	-36 500	-28 000
Pensionskostnader	-129	-100
Sociala kostnader	-37 066	-21 293
Summa personalkostnader	-176 719	-98 745

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-395 104	-395 104
Avskrivning Markanläggningar	-36 207	-27 207
Avskrivningar tillkommande utgifter	-78 290	-78 290
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2 983
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-509 601	-503 584

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-597 194	-509 405
Övriga räntekostnader	-125	-939
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-597 319	-510 344

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 485 779	37 485 779
Mark	737 000	737 000
Tillkommande utgifter	3 914 500	3 914 500
Markanläggning	513 963	513 963
	42 651 242	42 651 242
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 628 129	-11 233 025
Tillkommande utgifter	-508 885	-430 595
Markanläggningar	-72 414	-45 207
	-12 209 428	-11 708 827
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-395 104	-395 104
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-78 290	-78 290
Årets avskrivning markanläggningar	-36 206	-27 207
	-509 600	-500 601
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 719 028	-12 209 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 932 214	30 441 814
Varav		
Byggnader	25 462 546	25 857 650
Mark	737 000	737 000
Tillkommande utgifter	3 327 325	3 405 615
Markanläggningar	405 343	441 549
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 800 000	54 800 000
Lokaler	1 754 000	1 754 000
Totalt taxeringsvärde	56 554 000	56 554 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 640 000</i>	<i>45 640 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 914 000</i>	<i>10 914 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	175 460	175 460
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	175 460	175 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-175 477	-175 477
	-175 477	-175 477
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-2 983
	0	-2 983
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
342 st andelar i Intresseföreningen á 500 kr/st	171 000	171 000
Summa andra långfristiga fordringar	171 000	171 000

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 160 023	2 085 883
Transaktionskonto	1 834 697	1 826 708
Summa kassa och bank	3 994 721	3 912 591



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	19 464 247	21 043 275
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 460 339	-4 330 176
Långfristig skuld vid årets slut	15 003 908	16 713 099

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,86%	2024-03-01	1 024 260,00	0,00	1 024 260,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2025-04-30	2 592 141,00	0,00	41 172,00	2 550 969,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-01	1 427 950,00	0,00	16 088,00	1 411 862,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2026-12-30	3 325 000,00	0,00	100 000,00	3 225 000,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-06-01	2 868 600,00	0,00	60 000,00	2 808 600,00
STADSHYPOTEK	3,86%	2028-04-30	2 658 603,00	0,00	77 060,00	2 581 543,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2029-03-01	2 851 148,00	0,00	100 000,00	2 751 148,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2030-07-30	2 769 412,00	0,00	74 848,00	2 694 564,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2031-04-30	1 526 161,00	0,00	85 600,00	1 440 561,00
Summa			21 043 275,00	0,00	1 579 028,00	19 464 247,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 460 339 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. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 554 768 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 759 000	33 759 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Susanne Lindqvist

Digital signering, se bilaga

Isabelle Andersson

Digital signering, se bilaga

Gunilla Jacobsson

Digital signering, se bilaga

Roland Larsson

Digital signering, se bilaga

Ida Wallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG

Digital signering, se bilaga

Albin Tällberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557540941290

Dokument

209010_Årsredovisning_2024

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-03-07 08:36:33 CET (+0100) av Margareta Landfors (ML)

Färdigställt 2025-03-12 12:58:22 CET (+0100)

Initierare

Margareta Landfors (ML)

Riksbyggen

margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerare

Susanne Lindqvist (SL)

susanne.magda.lindqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE LINDQVIST"

Signerade 2025-03-07 12:58:55 CET (+0100)

Gunilla Jacobsson (GJ)

mg.jacobsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie Gunilla Jacobsson"

Signerade 2025-03-09 17:31:32 CET (+0100)

Isabelle Andersson (IA)

isa17bac@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISABELLE ANDERSSON"

Signerade 2025-03-10 16:55:23 CET (+0100)

Roland Larsson (RL)

rolamalo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roland Larsson"

Signerade 2025-03-07 08:54:40 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540941290

Ida Wallgren (IW)
ida.wallgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA
WALLGREN"
Signerade 2025-03-10 10:48:00 CET (+0100)

Albin Tällberg (AT)
albin.tallberg@kpmg.se
Signerade 2025-03-12 12:58:22 CET (+0100)

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 Tegelbacken, org. nr 716413-9888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- sningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Tegelbacken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ALBIN TÄLLBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbe94add6e2475[...]e9ff3c445f235

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-03-12 12:00:09 UTC



Penneo dokumentnyckel: ENKGD-KQU5H-6T1AC-EHBL7-7PEEW-1FN7P

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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

[illegible]

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultat-räkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF Tegelbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegelbacken
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.