

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Spiggen
Org nr: 716460-2067



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 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. 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

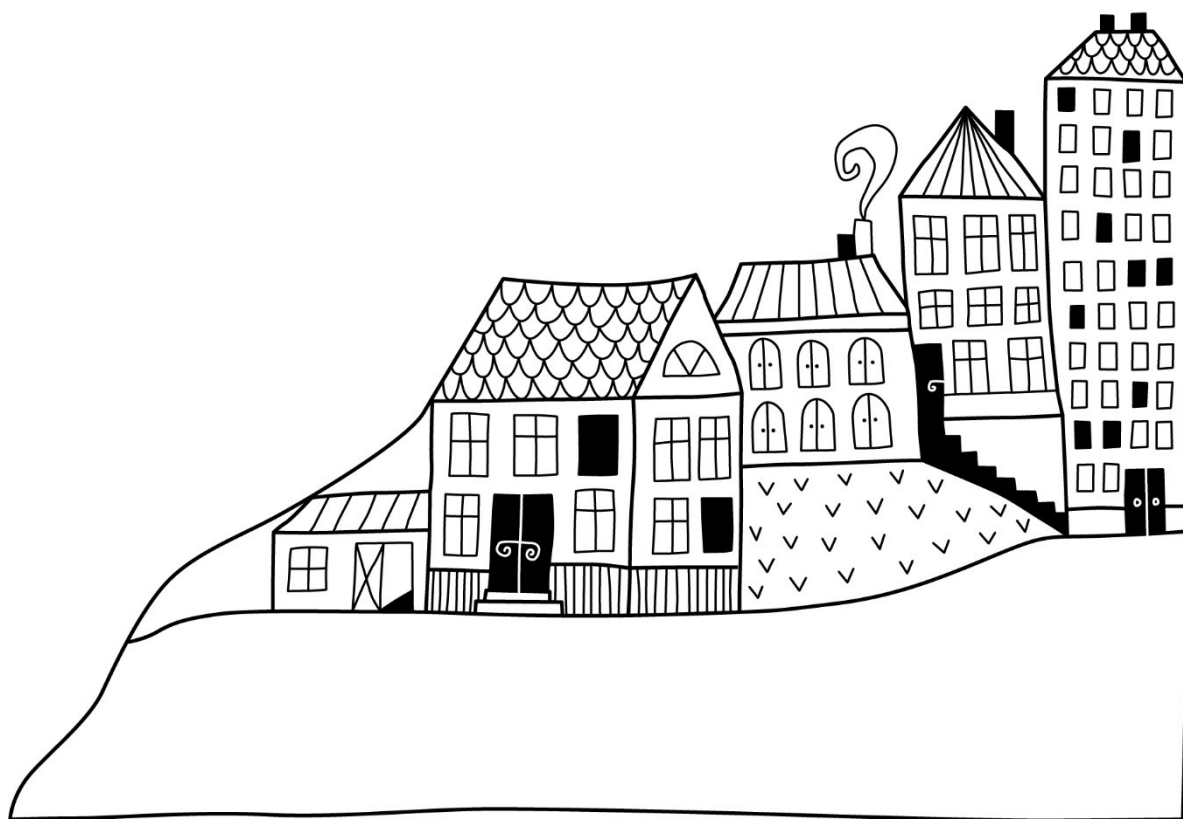
VID

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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Spiggen
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24.

Föreningen har sitt säte i Härnösands kommun.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 487 % till 585 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 456 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Docenten 2 i Härnösands kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988-1989. Fastighetens adress är Johan Nybergsväg 18 i Härnösand.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	8	
3 rum och kök	8	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	11	
Antal p-platser	10	Varav 8 för uthyrning och 2 gästplatser

Total bostadsarea	1 229 m ²
Garagelokaler	143 m ²
Årets taxeringsvärde	8 389 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 389 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. 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 64 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 280 tkr.

Underhållsplanen reviderades senast under 2023.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Spolning av avlopp	2010	
Byte värmeväxlare-exp.kärl	2011-2012	
Tvättutrustning	2012	
Byte styrsystem	2013	
Hissbyte	2014	
Ny belysning i trapphus och garage - ledlampor	2015	
Takskador	2018	
Nytt torkskåp	2020	
Kanalrensning ventilation	2020	
Garage och p-platser	2020	
Ombyggnation av tak	2020	
Nytt låssystem	2021	
Riktning och stabilisering av garage	2021	
Byte garageportar	2022	
Byte värmeväxlare	2023	
Byte ventilationsaggregat och köksfläktar	2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rolf Sjödin	Ordförande	2025
Yves Bianchi	Sekreterare	2026
Arne Andersson	Ledamot	2026
Margareta Landfors	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Johansson	Suppleant	2026
Inga Lena Bianchi	Suppleant	2025
Ida Wallgren	Suppleant Riksbyggen	Utses

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
Annica Lind	2025
Lars Lundgren	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 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 075 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 424	1 388	1 283	1 244	1 207
Resultat efter finansiella poster*	328	-468	17	115	-869
Årets kassaflöde	302	-392	46	92	-129
Soliditet %*	28	25	28	28	27
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	585	487	663	673	591
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	95	87	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 113	1 082	996	967	944
Driftkostnader kr/kvm	491	1 035	607	597	1 207
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	491	473	459	417	353
Energikostnad kr/kvm*	196	188	184	187	168
Reservering till underhållsfond kr/kvm	204	204	195	124	112
Sparande kr/kvm*	332	313	254	356	297
Skuldsättning kr/kvm*	5 285	5 363	5 442	5 521	5 599
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 900	5 987	6 075	6 163	6 251
Räntekänslighet %*	5,3	5,5	6,1	6,4	6,6

* 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 såsom TV och bredband.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 532 999	395 338	1 085 849	-468 151
Disposition enl. årsstämmobeslut			-468 151	468 151
Reservering underhållsfond		280 000	-280 000	
Årets resultat				328 267
Vid årets slut	1 532 999	675 338	337 698	328 267

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	617 697
Årets resultat	328 267
Årets fondreservering enligt stadgarna	-280 000
Summa	665 965

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	665 965
--	----------------

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	1 423 629	1 387 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	60
Summa rörelseintäkter		1 423 869	1 387 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-659 506	-1 404 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 894	-184 061
Personalkostnader	Not 6	-41 680	-30 135
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-127 493	-127 493
Summa rörelsekostnader		-955 573	-1 746 141
Rörelseresultat		468 295	-358 390
Finansiella poster			
Andelsutdelning Riksbyggen		0	780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 449	40 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 477	-150 764
Summa finansiella poster		-140 028	-109 761
Resultat efter finansiella poster		328 267	-468 151
Årets resultat		328 267	-468 151

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 120 965	8 243 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	74 300	79 043
Summa materiella anläggningstillgångar		8 195 265	8 322 758
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		8 234 265	8 361 758
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 336	31 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 666	61 995
Summa kortfristiga fordringar		98 002	93 543
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 051 848	1 749 901
Summa kassa och bank		2 051 848	1 749 901
Summa omsättningstillgångar		2 149 850	1 843 444
Summa tillgångar		10 384 115	10 205 202

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 532 999	1 532 999
Fond för yttre underhåll		675 338	395 338
Summa bundet eget kapital		2 208 337	1 928 337
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		337 697	1 085 849
Årets resultat		328 267	-468 151
Summa fritt eget kapital		665 965	617 697
Summa eget kapital		2 874 302	2 546 035
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 638 643	5 322 989
Summa långfristiga skulder		4 638 643	5 322 989
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 611 850	2 035 440
Leverantörsskulder		49 534	51 857
Skatteskulder		3 595	9 535
Övriga skulder		837	837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 354	238 509
Summa kortfristiga skulder		2 871 169	2 336 178
Summa eget kapital och skulder		10 384 115	10 205 202

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	468 295	−358 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	127 493	127 493
	595 788	−230 897
Erhållen ränta	49 449	41 003
Erlagd ränta	−185 957	−143 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	459 281	−333 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−4 724	12 824
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−44 674	36 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 884	−283 929
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−107 936	−107 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−107 936	−107 936
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	301 948	−391 865
Likvida medel vid årets början	1 749 901	2 141 766
Likvida medel vid årets slut	2 051 848	1 749 901
Kassa och Bank BR	2 051 848	1 749 901

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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	88
Tillkommande utgifter	Linjär	15-30
Belysningsarmaturer	Linjär	15
Takbyte	Linjär	30
Sopskåp+lås	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 321 164	1 282 752
Hyrer, garage	36 300	39 600
Hyrer, p-platser	19 250	19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 050	-2 600
TV och bredband	46 968	46 968
Pant- och överlåtelseavgifter	4 299	3 571
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Summa nettoomsättning	1 423 629	1 387 691

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Påminnelseavgifter	240	60
Summa övriga rörelseintäkter	240	60

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-770 633
Reparationer	-63 851	-40 647
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 721	-26 721
Försäkringspremier	-30 651	-27 078
Kollektivt TV och bredband	-46 214	-46 196
Återbäring från Riksbyggen	100	1 400
Serviceavtal	-1 013	-1 600
Obligatoriska besiktningar (hissbesiktning, OVK)	-11 359	-48 572
Snö- och halkbekämpning	-123 309	-118 528
Förbrukningsinventarier	-12 254	-9 858
Vatten	-83 006	-73 744
Fastighetsel	-40 830	-48 068
Uppvärmning	-145 489	-136 202
Sophantering och återvinning	-31 566	-28 036
Utemilö (gräsklippning) och trapphusstädning	-43 344	-29 970
Summa driftskostnader	-659 506	-1 404 452

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-71 916	-143 879
Lokalkostnader	-13 830	-15 297
Arvode, yrkesrevisorer	-13 375	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 984	-5 545
Kreditupplysningar	-1 168	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 730	-3 570
Medlemsavgift Intresseföreningen	-1 425	-1 710
Bankkostnader	-2 704	-2 000
Övriga externa kostnader	-12 763	0
Summa övriga externa kostnader	-126 894	-184 061

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-27 000	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 200	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-275
Sociala kostnader	-5 480	-2 860
Summa personalkostnader	-41 680	-30 135

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-92 560	-92 560
Avskrivningar tillkommande utgifter	-30 191	-30 191
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 743	-4 743
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-127 493	-127 493

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 182 650	14 182 650
Mark	446 350	446 350
Tillkommande utgifter	841 757	882 457
	15 470 757	15 511 457
Avyttringar och utrangeringar		
Tillkommande utgifter	0	-40 700
	15 470 757	15 470 757
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	15 470 757	15 470 757
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 395 317	-6 293 526
Tillkommande utgifter	-121 026	-131 535
	-6 516 343	-6 425 061
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-101 789	-101 789
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-30 191	-30 191
Återförda avskrivningar på utrangeringar		
Tillkommande utgifter	0	40 700
	-6 648 323	-6 516 341
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-969 134	-969 134
Ingående ack. avskrivning av nedskrivning	258 436	249 206
Årets avskrivning av nedskrivning	9 230	9 230
	-701 468	-710 698
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 120 965	8 243 715
Varav		
Byggnader	6 984 075	7 076 637
Mark	446 350	446 350
Tillkommande utgifter	690 540	720 731
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 167 000	8 167 000
Lokaler	222 000	222 000
Totalt taxeringsvärde	8 389 000	8 389 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 105 000</i>	<i>7 105 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 284 000</i>	<i>1 284 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	94 851	94 851
	94 851	94 851
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 851	94 851
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-15 809	-11 066
	-15 809	-11 066
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 743	-4 743
	-4 743	-4 743
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 551	-15 809
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 551	-15 809
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 300	79 042
Varav		
Inventarier och verktyg	74 300	79 042

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
<i>78 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	1 603 863	1 554 456
Transaktionskonto, Swedbank	447 985	195 445
Summa kassa och bank	2 051 848	1 749 901

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 250 493	7 358 429
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-2 542 514	-1 954 992
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-69 336	-80 448
Långfristig skuld vid årets slut	4 638 643	5 322 989

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2025-06-30	588 750,00	0,00	13 000,00	575 750,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2025-06-30	967 500,00	0,00	10 000,00	957 500,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2025-06-30	1 024 864,00	0,00	15 600,00	1 009 264,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2026-03-01	637 898,00	0,00	9 748,00	628 150,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2026-06-30	425 625,00	0,00	6 500,00	419 125,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2026-12-01	833 344,00	0,00	12 740,00	820 604,00
STADSHYPOTEK	4,82%	2027-06-30	1 118 750,00	0,00	13 000,00	1 105 750,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2028-03-01	637 898,00	0,00	9 748,00	628 150,00
STADSHYPOTEK	4,66%	2028-07-30	640 050,00	0,00	12 600,00	627 450,00
STADSHYPOTEK	3,58%	2029-06-30	483 750,00	0,00	5 000,00	478 750,00
Summa			7 358 429,00	0,00	107 936,00	7 250 493,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 190 000	13 190 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Rolf Sjödin, ordförande

Yves Bianchi

Arne Andersson

Margareta Landfors

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Albin Tällberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543861458

Dokument

209120_Årsredovisning 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-09 15:31:38 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2025-04-10 11:46:29 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Rolf Sjödin (RS)
rolf.sjodin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Sjödin"
Signerade 2025-04-09 16:31:57 CEST (+0200)

Arne Andersson (AA)
arneason2@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ARNE ANDERSSON"
Signerade 2025-04-09 16:02:35 CEST (+0200)

Yves Bianchi (YB)
yves.bianchi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "YVES ERNEST BIANCHI"
Signerade 2025-04-10 10:28:39 CEST (+0200)

Margareta Landfors (ML)
margareta.landfors@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARGARETA LANDFORS"
Signerade 2025-04-09 16:15:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543861458

Albin Tällberg (AT)
KPMG AB
albin.tallberg@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALBIN TÄLLBERG"
Signerade 2025-04-10 11:46:29 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 Spiggen, org. nr 716460-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Spiggen 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Spiggen 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 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 trygghetssätt.

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

2025-04-10 09:48:11 UTC



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.

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 resultaträkningen 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 Spiggen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Spiggen 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