

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Smedjan
Org. nr: 716444–6804





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Smedjan 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 Tanums Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 966 595 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21.

Årets resultat är högre än fg år och uppgick till 83 tkr innan fondförändringar (fg år 65 tkr). Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre vattenkostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. att föreningen omförhandlar 2 lån med högre ränta. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 270% till 298%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 583 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamburgsund 3:178 i Tanums Kommun. På fastigheten finns tolv byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Murarevägen och Smedjevägen i Hamburgsund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Arthur J.Gallagher Proinova AB.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	6
4 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	41

Total tomtarea 11 625 m²

Bostäder bostadsrätt 2 557 m²

Årets taxeringsvärde 36 002 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 430 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Storuman Energi	Elleverans
Telia	Kabel-TV

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 56 tkr och planerat underhåll för 318 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 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.

Underhållskostnaderna nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per kvm (BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2024 och visar ett underhållsbehov på 7 156 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 109 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår uppgår till 117 tkr. Fondbehållning per 2024-12-31 uppgår till 4 239 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värme/ventilation	2012
Utvändig målning fasader	2012
Dörrar	2016
Huskropp utvändigt	2017
Dörrbyte	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	12 744
Huskropp utvändigt -målning fasad	304 934

Planerat underhåll

	År
Asfaltsyta, lagning ca 5%	2025
Lagning sockel, betong	2025
Byte låscylinder	2026
Rensning ventilationskanaler FT/ FTX-system	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Dahlström	Ordförande	2025
Fredrik Dahlström	Sekreterare	2025
Henrik Erlandsson	Vice ordförande	2026
Eva Johannesson	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Berg	Suppleant	2026
Åsa Salthén	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde med Martin Holmqvist som huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025
Ira Kruskopf	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jeanette Wåhlberg	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ingegerd Karlsson	2025	
Rita Abrahamsson	2025	

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

Väsentliga händelser

Föreningen har under räkenskapsåret tagit första beslut om stadgeändringen den 2024-05-21, medan andra beslutet kommer tas på årets årsstämma under våren 2025. Utöver detta så har föreningen nytt avtal för tv/bredband med Telia.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 848 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 159	2 046	1 950	1 908	1 887
Resultat efter finansiella poster*	83	65	295	357	-52
Soliditet %*	16	15	15	13	11
Likviditet % inkl låneomförhandling kommande verksamhetsår	27	41	74	61	58
Likviditet % exkl låneomförhandling kommande verksamhetsår	298	270	306	277	335
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	104	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	873	832	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	94	86	-	-	-
Sparande kr/kvm*	352	377	-	-	-
Ränta kr/kvm	160	146	99	100	98
Skuldsättning kr/kvm*	6 221	6 416	6 608	6 790	6 927
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 221	6 416	-	-	-
Räntekänslighet %*	7,1	7,7	-	-	-

* 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.

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett överskott med 83 tkr och en ansamlad balanserad förlust per 2024-12-31 på totalt -1 162 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 583 tkr. Inför 2025 har styrelsen vidtagit åtgärder för ökade kostnader genom beslutad höjning av årsavgiften med 3%. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår 2024 till 352 kr/kvm och visar positivt att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 400	4 447 965	-1 519 278	65 019
Disposition enl. årsstämmobeslut			65 019	-65 019
Reservering underhållsfond		109 000	-109 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-317 678	317 678	
Årets resultat				83 429
Vid årets slut	2 400	4 239 287	-1 245 581	83 429

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 454 259
Årets resultat	83 429
Årets fondreservering enligt stadgarna	-109 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	317 678
Summa	-1 162 152

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 162 152

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	2 158 517	2 053 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	116
Summa		2 158 817	2 053 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 055 515	-615 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 641	-132 961
Personalkostnader	Not 6	-48 523	-38 144
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-499 629	-510 988
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-373 976
Summa rörelsekostnader		-1 728 309	-1 671 083
Rörelseresultat		430 508	382 344
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 141	55 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 220	-373 126
Summa finansiella poster		-347 079	-317 326
Resultat efter finansiella poster		83 429	65 019
Årets resultat		83 429	65 019
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-109 000	-621 000
Ianspråktagande av underhållsfond		317 678	13 349
Resultat efter fondförändringar		292 107	-542 632



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 838 562	17 324 978
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	150 650	163 864
Summa materiella anläggningstillgångar		16 989 212	17 488 842
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		17 025 212	17 524 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		33 885	33 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	95 921	75 233
Summa kortfristiga fordringar		129 806	108 604
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	0
Kortfristiga placeringar		800 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 272 043	2 092 899
Summa kassa och bank		1 272 043	2 092 899
Summa omsättningstillgångar		2 201 849	2 201 503
Summa tillgångar		19 227 061	19 726 344



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 400	2 400
Fond för yttre underhåll	4 239 287	4 447 965
Summa bundet eget kapital	4 241 687	4 450 365
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 245 581	-1 519 278
Årets resultat	83 429	65 019
Summa fritt eget kapital	-1 162 152	-1 454 259
Summa eget kapital	3 079 536	2 996 106
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 051 412
Summa långfristiga skulder	8 051 412	11 330 368
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 854 671
Leverantörsskulder	17 012	32 627
Skatteskulder	18 762	28 393
Övriga skulder	10 602	1 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	195 066
Summa kortfristiga skulder	8 096 113	5 399 870
Summa eget kapital och skulder	19 227 061	19 726 344



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	430 508	382 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	499 629	510 988
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	373 976
	930 138	1 267 308
Erhållen ränta	61 141	55 801
Erlagd ränta	-405 887	-364 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	585 392	958 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 203	18 672
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-85 620	8 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	478 570	985 934
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-641 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-641 715
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-499 426	-491 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-499 426	-491 126
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-20 856	-146 907
Likvida medel vid årets början	2 092 899	2 239 806
Likvida medel vid årets slut	2 072 043	2 092 899
Kassa och Bank BR	2 072 043	2 092 899



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.

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Sanitet VA	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Restpost	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
El installation	Linjär	40
Fasad	Linjär	29
Cykelförråd	Linjär	25
Ventilation	Linjär	25
Markanläggningar	Linjär	20
Värmepumpar	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 169 096	2 065 872
Rabatter	–85 368	–85 368
Vattenavgifter	63 807	60 479
Elavgifter laddboxar	5 467	5 362
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	5 515	6 966
Summa nettoomsättning	2 158 517	2 053 308

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	300	116
Summa övriga rörelseintäkter	300	116

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	–317 678	–13 349
Reparationer	–55 595	–15 260
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–225 015	–211 187
Försäkringspremier	–50 954	–42 761
Kabel- och digital-TV	–76 262	–18 072
Återbäring från Riksbyggen	100	900
Systematiskt brandskyddsarbete	–1 014	–1 014
Obligatoriska besiktningar	0	–6 875
Snö- och halkbekämpning	–15 097	0
Statuskontroll	–1 445	–28 789
Förbrukningsinventarier	–10 445	–606
Fordons- och maskinkostnader	–13 088	–4 827
Vatten	–214 052	–192 387
Fastighetsel	–25 372	–26 485
Sophantering och återvinning	–47 414	–43 547
Förvaltningsarvode drift - trädgårdsskötsel och städ, samt inköp av mtrl	–2 183	–10 757
Summa driftskostnader	–1 055 515	–615 015

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 066	-82 689
Lokalkostnader	-475	-445
IT-kostnader	-3 130	-2 451
Arvode, yrkesrevisorer	-21 005	-23 688
Övriga förvaltningskostnader	-6 509	-11 748
Kreditupplysningar	-130	-375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 725	-8 138
Telefon och porto	-161	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 128	-1 128
Bankkostnader	-3 312	-2 300
Summa övriga externa kostnader	-124 641	-132 961

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-11 424	0
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Övriga ersättningar	-1 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 960
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-8 150
Sociala kostnader	-11 599	-8 034
Summa personalkostnader	-48 523	-38 144

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning byggnader	-345 538	-318 800
Avskrivning markanläggningar	-3 731	-3 731
Avskrivningar standardförbättringar	-137 147	-175 244
Avskrivning maskiner och inventarier	-13 214	-13 214
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-499 629	-510 988

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring / utrangering av anläggningstillgångar- värmepumpar	0	-373 976
Summa övriga rörelsekostnader	0	-373 976

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 259 862	15 618 147
Mark	3 118 300	3 118 300
Standardförbättringar	2 548 733	3 398 310
Markanläggning	74 615	74 615
	22 001 510	22 209 372
Årets anskaffningar		
Värmepumpar 6 st	0	641 715
	0	641 715
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar gamla värmepumpar 6 st	0	-849 578
	0	-849 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 001 510	22 001 510
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 200 753	-2 881 954
Standardförbättringar	-1 449 663	-1 750 021
Markanläggningar	-26 115	-22 385
	-4 676 532	-4 654 359
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-345 538	-318 800
Årets avskrivning standardförbättringar	-137 147	-175 244
Årets avskrivning markanläggningar	-3 731	-3 731
Utrangering ack. avskrivningar värmepumpar	0	475 602
	-486 416	-22 173
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 162 948	-4 676 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 838 562	17 324 978
Varav		
Byggnader	12 713 571	13 059 109
Mark	3 118 300	3 118 300
Standardförbättringar	961 922	1 099 069
Markanläggningar	44 769	48 500
Taxeringsvärden		
Småhus	36 002 000	32 430 000
Totalt taxeringsvärde	36 002 000	32 430 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 358 000</i>	<i>22 378 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 644 000</i>	<i>10 052 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	198 204	198 204
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	198 204	198 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 340	-21 127
	-34 340	-21 127
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg inkl. justering för avdragen moms	-13 214	-13 214
	-13 214	-13 214
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-47 554	-34 340
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 554	-34 340
Restvärde enligt plan vid årets slut	150 650	163 864
Varav		
Inventarier och verktyg	150 650	163 864

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
72 st garantikapitalbevis á 500kr i Riksbyggens Intresseföreningen	36 000	36 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	36 000	36 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 068	50 954
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 889	21 267
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 204	3 012
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 760	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 921	75 233

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar av likvidamedel med sparränta hos SBAB	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar	800 000	0

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel SBAB	1 132 730	1 873 805
Transaktionskonto Swedbank	136 312	216 094
Summa kassa och bank	1 272 043	2 092 899

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 906 083	16 405 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-496 882	-491 126
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 357 789	-4 584 015
Långfristig skuld vid årets slut	8 051 412	11 330 368

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,40%	2024-08-15	2 130 000,00	-2 115 000,00	15 000,00	0,00
SBAB	3,10%	2026-11-09	0,00	2 115 000,00	5 000,00	2 110 000,00
SBAB	4,08%	2025-01-23	2 483 641,00	0,00	10 426,00	2 473 215,00
SBAB	1,19%	2025-05-09	5 115 000,00	0,00	110 000,00	5 005 000,00
SBAB	1,41%	2026-05-07	1 699 368,00	0,00	329 000,00	1 370 368,00
SBAB	1,39%	2026-08-10	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2028-01-30	2 977 500,00	0,00	30 000,00	2 947 500,00
Summa			16 405 509,00	0,00	499 426,00	15 906 083,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 496 882 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 496 882 kr årligen. Resterande skuld på 13 421 673 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två SBAB lån om 7 854 671 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 012	6 798
Upplupna räntekostnader	28 291	25 958
Upplupna elkostnader	2 049	3 171
Upplupna revisionsarvoden	15 000	19 500
Upplupna styrelsearvoden	25 500	24 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 214	183 028
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 066	262 455

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 714 000	28 714 000

Styrelsens underskrifter

Hamburgsund den dag som framgår av elektronisk signatur

Ola Dahlström

Fredrik Dahlström

Henrik Erlandsson

Eva Johannesson

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist

Ira Kruskopf
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557542191844

Dokument

Årsredovisning 2024 BRF Smedjan
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-21 13:13:27 CET (+0100) av Mirela Sajdovic (MS)
Sajdovic (MS)
Färdigställt 2025-05-05 13:27:20 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Eva Johannesson (EJ)
evajoh2010@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA JOHANNESSEN"
Signerade 2025-03-22 12:32:24 CET (+0100)

Fredrik Dahlström (FD)
fredrik131@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK DAHLSTRÖM"
Signerade 2025-03-22 12:32:03 CET (+0100)

Henrik Erlandsson (HE)
henrikerlandsson71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS HENRIK ERLANDSSON"
Signerade 2025-03-22 17:37:43 CET (+0100)

Ira Kruskopf (IK)
iratherese@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRA MAJVI THERESE KRUSKOPF"
Signerade 2025-03-21 13:23:47 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542191844

Ola Dahlström (OD)

ola.sven.dahlstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA SVEN PETER DAHLSTRÖM"

Signerade 2025-03-23 10:40:07 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)

Revisorscentrum i Skövde AB

martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Nils Rune Holmqvist"

Signerade 2025-05-05 13:27:20 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)

anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"

Signerade 2025-04-29 14:34:59 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Smedjan

Org.nr 716444-6804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag



måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Hamburgsund den dag som framgår av digital underskrift

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Ira Kruskopf
Förtroendevald 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."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-05-05 11:26:53 UTC



IRA MAJVI THERESE KRUSKOPF

Undertecknare

Serienummer: 3b40d7a07429ce[...]642c4a3633464

IP: 90.227.xxx.xxx

2025-05-05 18:47:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

RB BRF Smedjan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Smedjan 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

