

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bäckadal
Org nr: 716406-2809



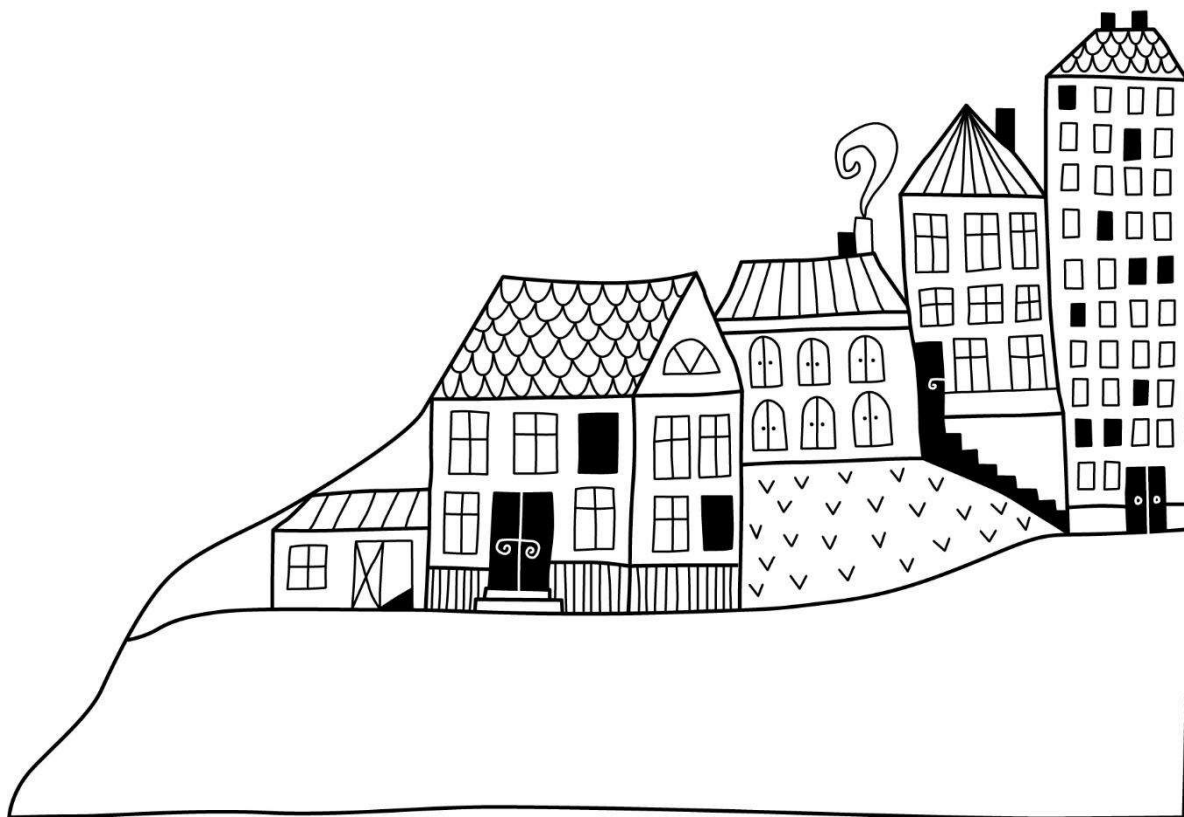
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 084 110 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-01.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst på grund av högre drifts- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhålls- och reparationskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsättning av lån till högre ränta. Även vatten, el och värmekostnader har ökat detta år.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 334% till 261%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 657 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 934 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Påskliljan 2 i Ängelholms kommun med därpå uppförda byggnader med 71 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Liljegatan i Ängelholm. Mark innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	31
3 rum och kök	28
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	56
Antal p-platser	36
Gästparkeringar	10

Total tomtarea	20 263 m ²
Total bostadsarea	5 714 m ²
Total lokalarea	80 m ²

Årets taxeringsvärde	77 194 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 667 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Schindler Hiss AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
TeliaSonera Sverige AB	TV, internet, fiber
Mer Sweden AB	Laddstolpar, installation, debitering & avläsning

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 222 tkr och planerat underhåll för 308 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 600 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 449 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Avsättningen har ökat kraftigt då underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2011-2016	Målning av fasader samt byte av träpanel vid behov.
Ventilation	2014	Byte av ventilationsanläggning.
Ombyggnad av sophus	2015	Byte ventilationsaggregat, kanalrensning och injustering.
Markytor	2016	Boulebana, trivselplatser, lekplats
Montering brytskydd	2016	
Ventilation	2017	Service av bostadsventilation, byte fläktmotorer.
Garageportar byte	2016-2018	Byte av garageportarna kommer fortsätta under 2018-2020.
Tak, fasader	2017-2018	Mossbehandling tak, fasadmålning, byte av panel, balkongpelare etc vid behov.
Inköp av ny tvättutrustning	2017-2018	
Garageportar byte	2019-2020	Fortsatt byte av garageportar.
Luftbehandlingsinstallation	2020	
Tak och fasader	2020	Mossbehandling tak, målningsarbeten
Garageportar	2020-2021	Byte av 28 st garageportar.
Installationer	2020-2021	Byte ventilationsaggregat, ompackning lyftcylindrar hissarna
Laddstolpar	2021	Installation av 5 st laddstolpar för elbilar (investering)
Installationer	2022	Kanalrensning och injustering.
Installationer	2022-2023	Byte kryddhulleaggregat (5 st/år)

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (utbyte 5 st kryddhulleaggregat)	276 875 kr
Övrigt	30 973 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Olsson	Ordförande	2024
Jörgen Ljungquist	Sekreterare	2024
Tommy Svensson	Vice ordförande	2025
Karin Svensson	Ledamot	2025
Roger Persson	Ledamot	2024
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Woxéus Augustsson	Suppleant	2024
Malcolm Lilliehöök	Suppleant	2025
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Inga-Lisa Bengtsson	2024	
Mimie Snell	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fortsätter kontinuerligt med trivselaktiviteter för medlemmarna. Under sommaren har det anordnats grillkvällar och under vintersäsongen har det varit ett antal trivselkvällar för medlemmarna. Föreningens investering i trivselplatser och boulebanor har gett mervärde åt föreningens medlemmar och utnyttjas flitigt.

Föreningen har köpt in en hjärtstartare samt HLR (hjärt- och lung-) utbildning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 5,0 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 864 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

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

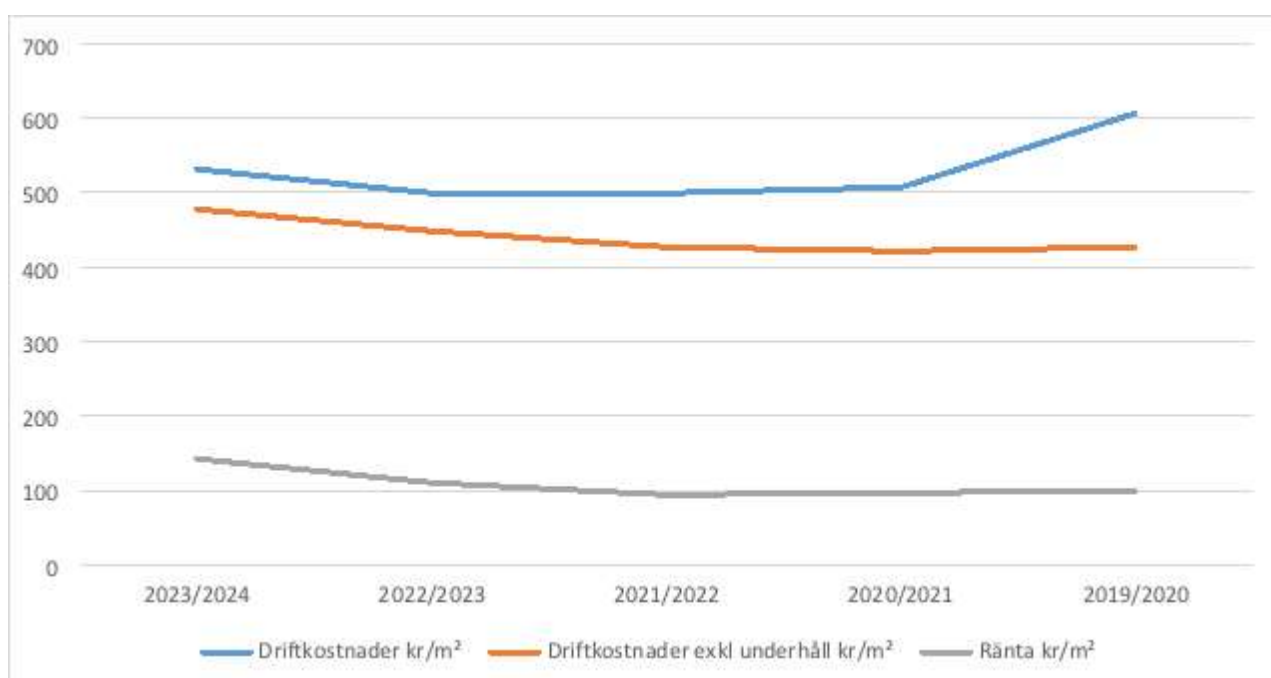
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har installerat laddstolpar för elbilar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning – 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 213	4 981	4 889	4 792	4 792
Rörelsens intäkter	5 370	5 114	5 006	4 909	4 947
Resultat efter finansiella poster*	277	426	396	235	-515
Årets resultat	277	426	396	235	-515
Resultat exkl avskrivningar	934	1 083	1 053	881	138
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 666	-962	228	171	-562
Balansomslutning	42 584	42 515	43 101	43 123	43 619
Årets kassaflöde	722	69	508	152	58
Soliditet %*	24	23	22	21	20
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	54	17	40	31	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	261	334	242	205	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	878	837	821	813	813
Driftkostnader kr/kvm	531	497	499	507	606
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	478	448	427	420	425
Energikostnad kr/kvm*	187	166	163	157	144
Underhållsfond kr/kvm	1 032	636	332	262	227
Reservering till underhållsfond kr/kvm	449	353	142	123	121
Sparande kr/kvm*	214	236	254	240	205
Ränta kr/kvm	141	108	93	97	99
Skuldsättning kr/kvm*	5 407	5 477	5 654	5 734	5 813
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 483	5 553	5 733	5 814	5 894
Räntekänslighet %*	6,2	6,6	7,0	7,1	7,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 755 995	3 685 833	91 400	426 026
Disposition enl. årsstämmobeslut			426 026	–426 026
Reservering underhållsfond		2 600 000	–2 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–307 848	307 848	
Årets resultat				277 111
Vid årets slut	5 755 995	5 977 985	–1 774 726	277 111

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	517 426
Årets resultat	277 111
Årets fondreservering enligt stadgarna	–2 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	307 848
Summa	–1 497 615

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 497 615**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 212 847	4 980 527
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 255	133 852
Summa rörelseintäkter		5 370 102	5 114 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 077 794	-2 880 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 733	-409 371
Personalkostnader	Not 6	-131 645	-123 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-657 228	-657 228
Summa rörelsekostnader		-4 356 400	-4 070 686
Rörelseresultat		1 013 702	1 043 693
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 130
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	82 458	38 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-819 048	-658 677
Summa finansiella poster		-736 590	-617 667
Resultat efter finansiella poster		277 111	426 026
Årets resultat		277 111	426 026



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 359 832	38 981 814
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	253 926	289 172
Summa materiella anläggningstillgångar		38 613 758	39 270 986
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	106 500	106 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 500	106 500
Summa anläggningstillgångar		38 720 258	39 377 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	48	1 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	245 141	239 785
Summa kortfristiga fordringar		245 189	240 872
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 618 173	2 896 662
Summa kassa och bank		3 618 173	2 896 662
Summa omsättningstillgångar		3 863 362	3 137 534
Summa tillgångar		42 583 620	42 515 020



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 755 995	5 755 995
Fond för yttre underhåll		5 977 985	3 685 833
Summa bundet eget kapital		11 733 980	9 441 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 774 727	91 400
Årets resultat		277 111	426 026
Summa fritt eget kapital		-1 497 615	517 426
Summa eget kapital		10 236 365	9 959 253
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 214 170	14 367 500
Summa långfristiga skulder		25 214 170	14 367 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 115 000	17 364 170
Leverantörsskulder	Not 18	94 638	132 651
Skatteskulder	Not 19	30 241	35 098
Övriga skulder	Not 20	1 020	51 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	892 186	605 028
Summa kortfristiga skulder		7 133 085	18 188 267
Summa eget kapital och skulder		42 583 620	42 515 020

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 013 702	1 043 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	657 228	657 228
	1 670 930	1 700 921
Erhållen ränta	82 458	38 880
Erlagd ränta	-819 048	-658 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	934 340	1 081 124
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 317	-1 876
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	193 988	18 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 124 011	1 098 145
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-402 500	-1 028 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-402 500	-1 028 750
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	721 511	69 395
Likvida medel vid årets början	2 896 662	2 827 267
Likvida medel vid årets slut	3 618 173	2 896 662
Kassa och Bank BR	3 618 173	2 896 662



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Bredbandsinstallation - fiber	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	7
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 934 472	4 699 536
Hyror, lokaler	29 632	28 397
Hyror, garage	200 282	200 400
Hyror, p-platser	66 600	65 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 183	-6 756
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 406	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 550	-3 900
Summa nettoomsättning	5 212 847	4 980 527

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	85 200	85 200
Övriga avgifter	2 006	3 068
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavg, laddstolpar, andrahandsuth)	27 235	24 336
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-20
Övriga rörelseintäkter (gästparkering, påminnelseavg)	42 826	21 268
Summa övriga rörelseintäkter	157 255	133 852

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-307 848	-283 819
Reparationer	-221 677	-166 752
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-337 853	-314 049
Försäkringspremier	-144 309	-139 250
Fiber/TV/Internet	-168 012	-180 644
Återbäring från Riksbyggen	1 000	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 239	-139
Serviceavtal (elbilsladdning)	-5 109	-2 755
Obligatoriska besiktningar (hissar, lekplatser, ventilationskontroll)	-43 896	-41 221
Snö- och halkbekämpning	0	-53 665
Statuskontroll	-36 991	-32 934
Förbrukningsinventarier (hjärtstartare mm)	-38 889	-11 534
Fordons- och maskinkostnader	0	-299
Vatten	-237 737	-215 499
Fastighetsel	-188 750	-149 469
Uppvärmning	-658 312	-599 519
Sophantering och återvinning	-110 938	-121 373
Förvaltningsarvode drift	-566 235	-577 037
Summa driftskostnader	-3 077 794	-2 880 257

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-364 296	-327 018
IT-kostnader	-2 558	-2 557
Arvode, yrkesrevisor	-14 188	-8 375
Övriga förvaltningskostnader (stämma, medlemsaktiviteter, låneupphandl)	-36 023	-9 372
Kreditupplysningar	-1 805	-1 505
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 529	-14 536
Representation	-1 442	-328
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner mm)	-7 070	-7 260
Telefon (hissar, porttelefoner)	-29 207	-27 143
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 615	-4 615
Bankkostnader	-3 361	-2 294
Övriga externa kostnader (årsavgift hälsoskyddstillsyn)	-4 640	-4 368
Summa övriga externa kostnader	-489 733	-409 371

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-74 300	-74 300
Sammanträdesarvoden	-30 500	-21 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Övriga personalkostnader (utbildning HLR)	-2 400	0
Sociala kostnader	-16 445	-20 030
Summa personalkostnader	-131 645	-123 830

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-569 662	-569 662
Avskrivning Anslutningsavgifter	-41 180	-41 180
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 140	-11 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 958	-23 958
Avskrivning Installationer	-11 288	-11 288
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-657 228	-657 228

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 130
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 130

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 577
Ränteintäkter från likviditetsplacering	82 325	34 218
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	11
Övriga ränteintäkter	53	75
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82 458	38 880

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-818 988	-626 774
Övriga räntekostnader	-60	0
Övriga finansiella kostnader	0	-31 903
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-819 048	-658 677

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	68 550 349	68 550 349
Mark	1 661 500	1 661 500
Anslutningsavgifter	411 800	411 800
Tillkommande utgifter	222 800	222 800
Markanläggning	167 671	167 671
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 014 120	71 014 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 423 794	-30 854 132
Anslutningsavgifter	-329 440	-288 260
Tillkommande utgifter	-111 400	-100 260
Markanläggningar	-167 671	-167 671
	-32 032 305	-31 410 323
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-569 662	-569 662
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-41 180	-41 180
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 140	-11 140
	-621 982	-621 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 654 287	-32 032 305
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 359 832	38 981 814
Varav		
Byggnader	36 556 892	37 126 554
Mark	1 661 500	1 661 500
Anslutningsavgifter	41 180	82 360
Tillkommande utgifter	100 260	111 400
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 440 000	32 440 000
Småhus	44 754 000	34 227 000
Totalt taxeringsvärde	77 194 000	66 667 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 294 000</i>	<i>51 111 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 900 000</i>	<i>15 556 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Tvättutrustning	394 451	394 451
Installationer (laddstolpar)	79 014	79 014
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	473 465	473 465
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättutrustning	-162 658	-138 700
Installationer (laddstolpar)	-21 635	-10 347
	-184 293	-149 047
Årets avskrivningar		
Tvättutrustning	-23 958	-23 958
Installationer (laddstolpar)	-11 288	-11 288
	-35 246	-35 246
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-219 539	-184 293
Restvärde enligt plan vid årets slut	253 926	289 172
Varav		
Tvättutrustning	207 835	231 793
Installationer	46 091	57 379

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	106 500	106 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	106 500	106 500
<i>213 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	48	1 087
Summa övriga fordringar	48	1 087

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	57 159	28 934
Förutbetalda försäkringspremier	50 407	64 517
Förutbetalda driftkostnader	3 700	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 780	83 455
Fiber/TV/Internet	42 057	45 156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 038	17 723
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 141	239 785

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 631 845	2 028 578
Transaktionskonto	986 328	868 083
Summa kassa och bank	3 618 173	2 896 662

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	31 329 170	31 731 670
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-345 000	-115 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 770 000	-17 249 170
Långfristig skuld vid årets slut	25 214 170	14 367 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,24%	2023-09-25	4 303 750,00	-4 303 750,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,81%	2023-09-28	5 885 000,00	-5 856 250,00	28 750,00	0,00
SWEDBANK	1,80%	2024-03-25	7 060 420,00	-7 060 420,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,53%	2025-08-25	0,00	5 856 250,00	86 250,00	5 770 000,00
SWEDBANK	4,70%	2025-09-25	0,00	4 303 750,00	86 250,00	4 217 500,00
SWEDBANK	1,47%	2025-09-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	3,77%	2026-03-25	0,00	7 060 420,00	86 250,00	6 974 170,00
SWEDBANK	0,99%	2026-09-25	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	1,29%	2026-11-25	1 482 500,00	0,00	115 000,00	1 367 500,00
Summa			31 731 670,00	0,00	402 500,00	31 329 170,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 5 770 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	94 638	132 651
Summa leverantörsskulder	94 638	132 651

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	30 241	35 098
Summa skatteskulder	30 241	35 098

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	1 020	3 201
Skuld sociala avgifter och skatter	0	48 119
Summa övriga skulder	1 020	51 320

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 821	0
Upplupna räntekostnader	154 141	98 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 469	0
Upplupna elkostnader	14 071	17 617
Upplupna vattenavgifter	43 626	36 217
Upplupna värmekostnader	25 062	19 382
Upplupna kostnader för renhållning	6 473	2 698
Upplupna styrelsearvoden	109 800	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 512	5 006
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 211	425 608
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	892 186	605 028

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	44 104 000	44 104 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Olsson

Jörgen Ljungquist

Tommy Svensson

Karin Svensson

Roger Persson

Isabell Bengtsson Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557529453574

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 RBF Bäckadal
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-10-15 14:34:48 CEST (+0200) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2024-10-18 14:05:14 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Jan Olsson (JO)
jan1945@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
OLSSON"
Signerade 2024-10-15 14:51:20 CEST (+0200)

Jörgen Ljungquist (JL)
jorgen.ljungquist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jörgen Michael Ljungquist"
Signerade 2024-10-15 16:57:59 CEST (+0200)

Tommy Svensson (TS)
kgt.svensson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY SVENSSON"
Signerade 2024-10-15 15:50:17 CEST (+0200)

Karin Svensson (KS)
karin.49@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Maj-Lis Svensson"
Signerade 2024-10-15 17:19:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529453574

Roger Persson (RP)
riperss@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Ingemar Persson"
Signerade 2024-10-15 14:43:13 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2024-10-18 14:05:14 CEST (+0200)

Isabell Bengtsson Berggren (IBB)
Isabell.Berggren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISABELL BENGTTSSON BERGGREN"
Signerade 2024-10-16 13:43:21 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 Bäckadal
Org.nr. 716406-2809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bäckadal för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Båstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-10-18 14:02:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: df1db161a390476586d736c8d16e3aa8

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Bäckadal

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bäckadal 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

