

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Strömstadshus 2
Org nr: 755900-0828





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Strömstadshus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 Strömstad kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 055 118 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-05-28. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08.

Årets resultat uppgår till ett överskott på 196 324 kr (f.g år 154 502 kr).

Driftskostnaderna i föreningen är i stort sett jämförbara med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 337% till 217%.

I resultatet ingår avskrivningar med 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 451 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sparven 9 i Strömstad kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1958. Fastighetens adress är N. Kyrkogatan 14 A-D, Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	14
3 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	4
Antal p-platser	14

Total tomtarea	1 793 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 411 m ²
Lokaler hyresrätt	47 m ²

Årets taxeringsvärde	13 808 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 808 000 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.

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 18 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 3 683 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en genomsnittlig årskostnad på 123 tkr (84kr/m²). Årets avsättning uppgår till 102 tkr (70kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 102 tkr (70kr/m²) enligt uppdaterad underhållsplan.
Utgående underhållsfond uppgår till 752 tkr (516kr/m²)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader, fönsterbyte, takrenovering	1979
Stamrenovering	2003
Balkongdörrar	2009
Dörrbyte och postboxar	2015
Balkongrenovering	2018
Huskropp utvändigt	2019
Garage och p-platser	2019
Installationer, värmesystem	2020
Installationer	2021–2022
Tak	2021–2022
Gemensamma utrymmen, belysning	2022–2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	41 089
Installationer, belysning	18 518

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Bernholdsson	Ordförande	2024
Elsie Hellström	Sekreterare	2025
Bo Sörman	Vice ordförande	2025
Nina Hansson	Ledamot	2024
Lina Eklund	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Hansson	Suppleant	2025
Hans Malm	Suppleant	2025
Ingemar Åkerström	Suppleant	2024
Anders Lindqvist	Suppleant	2024
	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-11-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-11-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 979 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

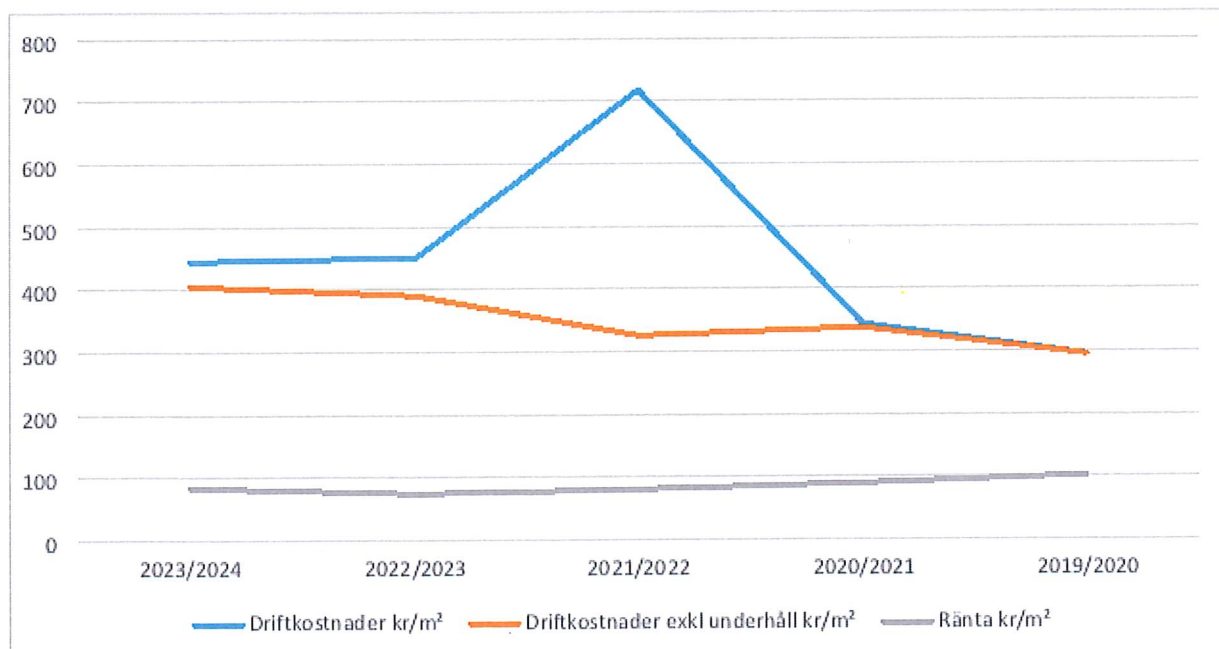


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 408	1 382	1 360	1 341	1 338
Resultat efter finansiella poster*	196	155	-294	251	302
Soliditet %*	8	6	4	7	4
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	217	337	221	297	299
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	27	47	131	56	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 005	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	238	-	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	516	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	316	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	5 571	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 756	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	5,7	-	-	-	-

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 001	0	0	709 609	-371 338	154 502
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					154 502	-154 502
Reservering underhållsfond				102 000	-102 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-59 607	59 607	
Årets resultat						196 324
Vid årets slut	72 001	0	0	752 002	-259 229	196 324

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-216 836
Årets resultat	196 324
Årets fondreservering enligt stadgarna	-102 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 607
Summa	-62 905

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: _____

Att balansera i ny räkning i kr - **62 905**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 408 390	1 381 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 254	80 532
Summa rörelseintäkter		1 527 644	1 462 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-646 446	-657 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 132	-271 342
Personalkostnader	Not 6	-42 442	-28 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-255 162	-255 162
Summa rörelsekostnader		-1 239 181	-1 211 841
Rörelseresultat		288 463	250 286
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 695	9 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-119 834	-105 753
Summa finansiella poster		-92 139	-95 785
Resultat efter finansiella poster		196 324	154 502
Årets resultat		196 324	154 502
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-102 000	-185 000
Ianspråkande av underhållsfond		59 607	90 765
Resultat efter fondavsättning		153 931	60 267



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 863 919	8 119 081
Summa materiella anläggningstillgångar		7 863 919	8 119 081
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		7 911 919	8 167 081
Omsättningstillgångar			
Bränslelager	Not 13	37 570	37 570
Summa Lager och pågående arbeten		37 570	37 570
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 14	2 250	2 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	133 243	59 240
Summa kortfristiga fordringar		135 493	61 381
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 091 913	1 360 008
Summa kassa och bank		1 091 913	1 360 008
Summa omsättningstillgångar		1 264 976	1 458 959
Summa tillgångar		9 176 895	9 626 039



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	72 001	72 001	
Fond för yttre underhåll	752 002	709 609	
Summa bundet eget kapital	824 003	781 610	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-259 229	-371 338	
Årets resultat	196 324	154 502	
Summa fritt eget kapital	-62 905	-216 836	
Summa eget kapital	761 098	564 774	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 795 516	5 960 864
Summa långfristiga skulder	3 795 516	5 960 864	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 326 745	2 878 147
Leverantörsskulder		79 673	12 980
Skatteskulder	Not 18	4 636	3 774
Övriga skulder		18 123	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	191 105	205 501
Summa kortfristiga skulder	4 620 281	3 100 452	
Summa eget kapital och skulder	9 176 895	9 626 039	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	288 463	250 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	255 162	255 162
	543 625	505 448
Erhållen ränta	27 695	9 968
Erlagd ränta	-112 159	-106 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	0	12 530
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-74 112	-4 167
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	54 106	-251 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 155	165 546
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-707 250	-210 121
Upptagna lån		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-707 250	-210 121
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-268 095	-44 575
Likvida medel vid årets början	1 360 008	1 404 583
Likvida medel vid årets slut	1 091 913	1 360 008
Kassa och Bank BR	1 091 913	1 360 008



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivet år
Byggnader	Linjär	2013
Fasader mm.	Linjär	2074
Stamreparation	Linjär	2050
Balkongdörrar	Linjär	2028
Dörrar	Linjär	2029
Balkongreparation	Linjär	2068

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 381 552	1 354 432
Hyror, lokaler	1 500	1 450
Hyror, garage	13 308	13 308
Hyror, p-platser	11 700	11 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-450	-75
Bränsleavgifter, bostäder	780	780
Summa nettoomsättning	1 408 390	1 381 595

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	36 000	36 000
Övriga ersättningar	10 578	5 420
Erhållna statliga bidrag, elstöd	50 176	0
Övriga rörelseintäkter	22 500	5 164
Försäkringsersättningar	0	33 948
Summa övriga rörelseintäkter	119 254	80 532

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-59 607	-90 765
Reparationer	-17 688	-65 374
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 520	-38 746
Försäkringspremier	-29 162	-25 224
Kabel- och digital-TV	-71 730	-71 730
Återbäring från Riksbyggen	300	2 200
Sotning	-2 892	-682
Obligatoriska besiktningar	-4 299	0
Snö- och halkbekämpning	-41 681	0
Förbrukningsinventarier	-6 265	-6 600
Vatten	-148 517	-133 736
Fastighetsel	-198 056	-189 545
Uppvärmning	0	-12 530
Sophantering och återvinning	-27 328	-24 272
Summa driftskostnader	-646 446	-657 004

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-260 464	-236 705
Arvode, yrkesrevisor	-13 968	-13 544
Övriga förvaltningskostnader	-8 040	-9 041
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 949	-5 943
Kontorsmateriel	-60	0
Telefon och porto	-45	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-19
Medlems- och föreningsavgifter	-1 128	-1 128
Bankkostnader	-3 478	-4 948
Summa övriga externa kostnader	-295 132	-271 342

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-6 750	-4 250
Sammanträdesarvoden	-18 500	-21 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 675	0
Sociala kostnader	-7 517	-2 833
Summa personalkostnader	-42 442	-28 333

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-255 162	-255 162
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-255 162	-255 162

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	960



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	432	2 462
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	20
Övriga ränteintäkter	27 263	6 526
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 695	9 008

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-118 417	-105 697
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 417	-56
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-119 834	-105 753

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 160 094	13 160 094
Mark	20 763	20 763
	13 180 857	13 180 857
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 180 857	13 180 857

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 061 778	-4 806 616
	-5 061 778	-4 806 616

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-255 162	-255 162
	-255 162	-255 162

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 316 940	-5 061 778
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	7 843 154	8 098 316
Mark	20 763	20 763

Taxeringsvärden

Bostäder	13 747 000	13 747 000
Lokaler	61 000	61 000

Totalt taxeringsvärde

	13 808 000	13 808 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 461 000</i>	<i>10 461 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 347 000</i>	<i>3 347 000</i>



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	48 000	48 000
Summa andra långfristiga fordringar	48 000	48 000

Not 13 Bränslelager

	2024-06-30	2023-06-30
Bränslelager	37 570	37 570
Summa bränslelager	37 570	37 570

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	2 250	2 191
Summa övriga fordringar	2 250	2 191

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 825	13 337
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 750	0
Förutbetald vattenavgift	31 589	0
Förutbetald renhållning	5 103	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 955	11 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	33 948
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 243	59 240

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	919 165	1 041 957
Transaktionskonto	172 748	318 051
Summa kassa och bank	1 091 913	1 360 008



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	8 122 261	8 839 011
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-289 837	-210 121
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 037 268	-2 668 026
Långfristig skuld vid årets slut	3 795 516	5 960 864

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,04%	2024-02-23	2 260 000,00	-1 741 000,00	519 000,00	0,00
SWEDBANK	1,33%	2024-06-19	466 573,00	-444 268,00	22 305,00	0,00
SWEDBANK	4,26%	2024-09-28	0,00	444 268,00	0,00	444 268,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-12-30	687 000,00	0,00	12 000,00	675 000,00
SWEDBANK	4,75%	2025-02-28	0,00	1 741 000,00	9 500,00	1 731 500,00
SWEDBANK	0,96%	2025-05-23	1 230 000,00	0,00	40 000,00	1 190 000,00
SWEDBANK	1,00%	2025-10-24	1 198 362,00	0,00	60 000,00	1 138 362,00
SWEDBANK	1,07%	2026-09-25	2 540 698,00	0,00	17 817,00	2 522 881,00
SWEDBANK	1,33%	2026-10-23	446 878,00	0,00	26 628,00	420 250,00
Summa			8 829 511,00	0,00	707 250,00	8 122 261,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 289 837 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 159 348 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 673 076 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 444 268 kr; 1 190 000 kr; 1 731 500 kr samt Handelsbankens lån om 675 000 kr som kortfristiga skulder. 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 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	4 636	3 774
Summa skatteskulder	4 636	3 774

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	5 891
Upplupna räntekostnader	12 448	4 773
Upplupna driftskostnader	7 802	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 089	0
Upplupna elkostnader	10 308	10 240
Upplupna värmekostnader	0	26 522
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 030
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	0	25 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 457	116 520
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 105	205 501

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	10 414 000	10 414 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Bernholdsson

Elsie Hellström

Bo Sörman

Nina Hansson

Lina Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB,
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557528885498

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 Strömstad 2

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2024-10-08 11:06:01 CEST (+0200) av Lina Eklund (LE1)

Färdigställt 2024-11-04 09:40:43 CET (+0100)

Initierare

Lina Eklund (LE1)

Riksbyggen

lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Bo Sörman (BS) Identifierad med svenskt BankID som "BO SÖRMAN" bosse.sorman@gmail.com Signerade 2024-10-10 13:58:50 CEST (+0200)	Elsie Hellström (EH) Identifierad med svenskt BankID som "Elsie Marianne Hellström" hellstromelsie@gmail.com Signerade 2024-10-08 22:56:52 CEST (+0200)
Hans Bernholdsson (HB) Identifierad med svenskt BankID som "Hans Erik Bernholdsson" hans.bernholdsson@stromstad.se Signerade 2024-10-08 11:09:02 CEST (+0200)	Nina Hansson (NH) Identifierad med svenskt BankID som "NINA HANSSON" ninahansson77@hotmail.com Signerade 2024-10-09 21:15:05 CEST (+0200)
Lina Eklund (LE2) lina.eklund@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina Emelie Eklund" Signerade 2024-10-08 11:25:13 CEST (+0200)	Louise Ekström (LE3) louise.ekstrom@revisorscentrum.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE EKSTRÖM" Signerade 2024-11-04 09:40:43 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557528885498

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 RBF Strömstadshus 2

Org.nr 755900-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Strömstadshus 2 för år räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 30 juni 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Strömstadshus 2 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2024-11-04 08:43:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Strömstadshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Strömstadshus 2 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

