

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Lindblomman
Org nr: 7356000815



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 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 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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lindblomman får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-01-20.

Ekonomiska planen registrerades 1965-08-06.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Årets resultat är sämre än föregående verksamhetsår, främst på grund av högre kostnader för reparationer, utfört underhåll och räntor på lån.

Driftkostnaderna för el, värme, vatten och sophämtning i föreningen har ökat med ca 250 tkr.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 656 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -727 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mjölaren 2 i Ronneby Kommun.

På fastigheterna finns 5 byggnader med 97 lägenheter samt 3 lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1963-64.

Fastigheternas adress är Lindblomsvägen 2, 4, 6 och 8 i Ronneby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	35
2 r.o.k.	36
3 r.o.k.	27
4 r.o.k.	3
Summa	101

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
P-platser	85
MC-platser	4

Total tomtarea 16 627 m²

Total bostadsarea 6 029 m²

Total lokalarea 55 m²

Årets taxeringsvärde 46 412 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 412 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. 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
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Ronneby Miljö & Teknik	Fjärrvärme, vatten, elnät och sophantering
Enkla Elbolaget AB	Elhandel
Telia	TV, bredband

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 162 tkr och planerat underhåll för 942 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 årlig underhållskostnad på 1 000 tkr per år, de närmsta 30 åren. Det motsvarar en kostnad på 176 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr (123 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2005
Fönsterbyte	2008
Takrenovering	2010
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Plattsättning	2018
Nedgrävning elkabel	2018
Byte portlås	2018
Relining av avlopp	2020-2021
Gemensamma utrymmen	2021-2022
Installationer	2021-2022
Huskropp utvändigt	2021-2022
Ombyggnad av fjärrvärmecentralen	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	850 000
Grävning	91 731

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hallberg	Ordförande	2025
Ingrid Gustafsson	Sekreterare	2026
Malin Rönbeck	Vice ordförande	2025
Karl Majlinger	Ledamot	2026
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Andersson	Suppleant	
Peder Sköld	Suppleant	
Thomas Szelberg	Suppleant	
Tommy Olsson	Suppleant	
Robin Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Markus Grill	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Månsdotter	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Holmberg	
Monica Abrahamsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6%, med start från 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 739 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 96 bostadsrätter placerade (föregående år 96 st.).

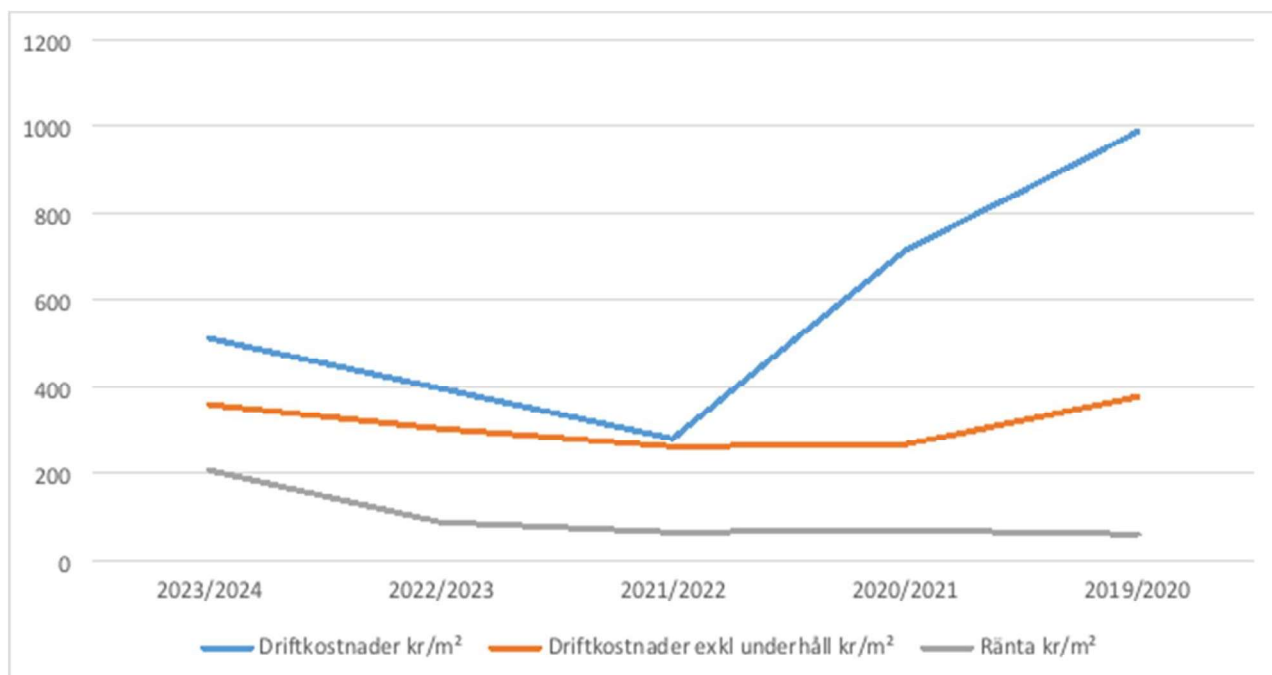


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 254	3 847	3 847	3 848	3 877
Resultat efter finansiella poster*	-1 500	-171	563	-1 987	-3 145
Resultat exkl avskrivningar	-844	532	1 272	-1 277	-2 489
Balansomslutning	41 101	28 355	27 378	27 000	27 401
Årets kassaflöde	-1 329	147	813	306	-1 913
Soliditet %*	10	14	16	14	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	97	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	782	715	679	679	684
Driftkostnader kr/kvm	511	394	280	710	988
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	356	302	260	265	375
Energikostnad kr/kvm*	209	170	167	163	160
Underhållsfond kr/kvm	29	69	67	0	135
Sparande kr/kvm*	16	180	229	235	205
Skuldsättning kr/kvm*	5 816	3 494	3 572	3 649	3 150
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 906	3 548	3 627	3 706	3 199
Räntekänslighet %*	7,6	5,0	5,3	5,5	4,7

* 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	431 009	0	417 874	3 358 252	-170 939
Disposition enl. årsstämmobeslut				-170 939	170 939
Reservering underhållsfond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-941 731	941 731	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	1 500 000			
Årets resultat					-1 383 478
Vid årets slut	431 009	1 500 000	176 143	3 429 044	-1 383 478

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 187 313
Årets resultat	-1 383 478
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	941 731
Summa	2 045 567

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 045 567**

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	4 254 353	3 847 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	616 959	624 928
Summa rörelseintäkter		4 871 311	4 472 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 076 436	-2 399 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 077 954	-967 596
Personalkostnader	Not 6	-75 752	-131 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-656 157	-702 887
Summa rörelsekostnader		-4 886 300	-4 201 589
Rörelseresultat		-14 989	270 627
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	42 420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 097	49 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 426 587	-533 781
Summa finansiella poster		-1 426 587	-441 566
Resultat efter finansiella poster		-1 383 478	-170 939
Årets resultat		-1 383 478	-170 939



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	35 215 505	19 385 065
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	290 387	339 467
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	1 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		35 505 892	21 224 531
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		150 000	150 000
Andra långfristiga fordringar		2 121 000	2 121 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 271 000	2 271 000
Summa anläggningstillgångar		37 776 892	23 495 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		170	0
Övriga fordringar		53 878	52 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	212 588	420 009
Summa kortfristiga fordringar		266 636	472 519
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 057 875	4 386 989
Summa kassa och bank		3 057 875	4 386 989
Summa omsättningstillgångar		3 324 511	4 859 508
Summa tillgångar		41 101 403	28 355 040



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 931 009	431 009
Reservfond		68 129	68 129
Fond för yttre underhåll		176 143	417 874
Summa bundet eget kapital		2 175 281	917 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 429 045	3 358 252
Årets resultat		−1 383 478	−170 939
Summa fritt eget kapital		2 045 567	3 187 313
Summa eget kapital		4 220 847	4 104 325
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	15 402 402	13 459 854
Summa långfristiga skulder		15 402 402	13 459 854
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	621 452	474 400
Lån för ränteomskrivning	Not 10	19 432 861	7 364 250
Leverantörsskulder		166 007	1 878 317
Övriga skulder		515 759	493 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	742 075	580 200
Summa kortfristiga skulder		21 478 154	10 790 840
Summa eget kapital och skulder		41 101 403	28 355 040



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-14 989	270 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	656 157	702 887
	641 168	973 514
Erhållen ränta	58 097	92 215
Erlagd ränta	-1 426 587	-533 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-727 322	531 948
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	205 883	-33 469
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 528 370	1 622 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 049 809	2 121 052
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-14 937 518	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-1 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 937 518	-1 500 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-546 789	-474 400
Upptagna lån	14 705 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 658 211	-474 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 329 114	146 652
Likvida medel vid årets början	4 386 989	4 240 338
Likvida medel vid årets slut	3 057 875	4 386 989
Kassa och Bank BR	3 057 875	4 386 989



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

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	4 193 697	3 812 892
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-53 364	-53 365
Hyror, lokaler	37 921	39 732
Hyror, p-platser	102 960	74 450
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 921	-21 732
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 940	-4 690
Summa nettoomsättning	4 254 353	3 847 287

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	238 620	218 735
Övriga avgifter	150	0
Balkonginglasning	315 480	315 480
Övriga ersättningar	20 499	19 525
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Övriga rörelseintäkter	1 260	18 102
Försäkringsersättningar	40 956	53 094
Summa övriga rörelseintäkter	616 959	624 928

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-941 731	-562 500
Reparationer	-161 645	-126 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 720	-147 720
Försäkringspremier	-94 338	-77 353
Kabel- och digital-TV	-274 981	-266 605
Återbäring från Riksbyggen	1 200	7 800
Serviceavtal	0	-11 676
Obligatoriska besiktningar	0	-2 456
Snö- och halkbekämpning	-53 253	-33 451
Förbrukningsinventarier	-13 127	-30 816
Vatten	-263 926	-191 339
Fastighetsel	-162 734	-106 798
Uppvärmning	-847 556	-736 626
Sophantering och återvinning	-113 363	-104 605
Förvaltningsarvode drift	-3 263	-9 000
Summa driftskostnader	-3 076 436	-2 399 766



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-925 963	-887 915
Hyra inventarier & verktyg	-5 985	-2 195
Annonsering och reklam	-31 540	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 568	-3 756
Kreditupplysningar	-2 314	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 820	-22 145
Representation	-10 940	-18 044
Kontorsmateriel	-9 911	-7 275
Telefon och porto	0	-1 455
Medlems- och föreningsavgifter	-4 365	-4 365
Konsultarvoden	-45 000	0
Bankkostnader	-10 224	-5 875
Övriga externa kostnader	800	-170
Summa övriga externa kostnader	-1 077 954	-967 596

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-29 354	-72 917
Sammanträdesarvoden	-19 500	-39 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-12 219	-300
Sociala kostnader	-11 679	-18 523
Summa personalkostnader	-75 752	-131 340



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 059 534	4 059 534
Mark	147 200	147 200
Tillkommande utgifter	738 495	738 495
Standardförbättringar	26 608 076	26 608 076
Markanläggning	387 769	387 769
	31 941 074	31 941 074
Årets anskaffningar		
Byggnader	16 437 518	0
	16 437 518	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 378 592	31 941 074
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 059 534	-3 985 409
Tillkommande utgifter	-651 157	-628 999
Standardförbättringar	-7 554 447	-7 016 360
Markanläggningar	-290 822	-271 434
	-12 555 960	-11 902 202
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-27 396	-74 125
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 207	-22 207
Årets avskrivning standardförbättringar	-538 087	-538 087
Årets avskrivning markanläggningar	-19 388	-19 388
	-607 078	-653 807
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 163 038	-12 556 009
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 215 505	19 385 065
Varav		
Byggnader	16 410 122	0
Mark	147 200	147 200
Tillkommande utgifter	65 082	87 289
Standardförbättringar	18 515 543	19 053 629
Markanläggningar	77 558	96 947
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler	1 212 000	1 212 000
Totalt taxeringsvärde	46 412 000	46 412 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 802 000</i>	<i>36 802 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 610 000</i>	<i>9 610 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	490 795	490 795
	490 795	490 795
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	490 795	490 795
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-151 328	-102 249
	-151 328	-102 249
Årets avskrivningar		
Installationer	-49 080	-49 080
	-49 080	-49 080
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-200 408	-151 329
Restvärde enligt plan vid årets slut	290 387	339 467
Varav		
Installationer	290 387	339 467

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	37 925	26 776
Förutbetalda försäkringspremier	33 224	27 687
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 146	300 794
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 293	64 751
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 588	420 009



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	35 456 715	21 772 904
Lån för ränteomskrivning	-19 432 861	-7 364 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-621 452	-474 400
Långfristig skuld vid årets slut	15 402 402	13 459 854

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,43%	2024-09-28	3 307 500,00	0,00	70 000,00	3 237 500,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-10-26	0,00	3 400 000,00	17 000,00	3 383 000,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-12-10	0,00	4 180 000,00	10 450,00	4 169 550,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-12-27	0,00	3 400 000,00	17 000,00	3 383 000,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2025-01-09	0,00	3 725 000,00	27 939,00	3 697 061,00
SEB	1,15%	2025-06-28	1 581 750,00	0,00	19 000,00	1 562 750,00
SEB	1,31%	2025-09-28	1 219 504,00	0,00	40 000,00	1 179 504,00
SEB	2,74%	2026-03-28	2 580 000,00	0,00	60 000,00	2 520 000,00
SEB	4,66%	2026-06-28	2 650 500,00	0,00	58 900,00	2 591 600,00
SEB	3,60%	2026-12-28	4 739 250,00	0,00	106 500,00	4 632 750,00
SEB	3,51%	2027-03-28	2 625 000,00	0,00	60 000,00	2 565 000,00
SEB	4,29%	2028-03-28	2 595 000,00	0,00	60 000,00	2 535 000,00
Summa			21 298 504,00	14 705 000,00	546 789,00	35 456 715,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 621 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 383 000 kr, 4 169 550 kr, 3 383 000 kr och 3 697 061 kr, samt SEB lån om 3 237 500 kr och 1 562 750 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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	12 000
Upplupna räntekostnader	348 507	124 810
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 381
Upplupna elkostnader	2 991	3 563
Upplupna värmekostnader	28 541	18 760
Upplupna styrelsearvoden	75 066	75 960
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 949	343 725
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859 054	580 200

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	37 511 000	22 806 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ronneby, den dag som framgår av vår digitala signatur

Christer Hallberg

Ingrid Gustafsson

Karl Majlinger

Malin Rönbeck

Tobias Hindrikson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Markus Grill
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557534041983

Dokument

ÅR för sign (2)
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2024-12-12 07:53:06 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL)
Färdigställt 2024-12-19 08:39:21 CET (+0100)

Signerare

Robin Lindgren (RL)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se
Signerade 2024-12-12 07:53:07 CET (+0100)

Christer Hallberg (CH)
christer.hallberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS CHRISTER HALLBERG"
Signerade 2024-12-16 17:00:01 CET (+0100)

Malin Rönbeck (MR)
malin.ronbeck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN LOUISE RÖNBECK"
Signerade 2024-12-14 10:17:17 CET (+0100)

Ingrid Gustafsson (IG)
ingridgustavsson20@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID GUSTAFSSON"
Signerade 2024-12-13 07:21:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534041983

Karl Majlinger (KM)

karlmajlinger@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Majlinger"

Signerade 2024-12-12 07:56:01 CET (+0100)

Tobias Hindrkson (TH)

tobias.hindrikson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOBIAS HINDRIKSON"

Signerade 2024-12-12 08:06:10 CET (+0100)

Markus Grill (MG)

markus.grill@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKUS GRILL"

Signerade 2024-12-17 16:55:17 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2024-12-19 08:39:21 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Lindblomman, org.nr 735600-0815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Lindblomman för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Lindblomman för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Markus Grill
Förtroendevald revisor

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.

RB BRF Lindblomman

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lindblomman 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

