

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hjortsberg Ljungby
Org nr: 729000-2281





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hjortsberg
Ljungby får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-01-10. Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-31.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat uppgår till en förlust med 1 817 tkr. Resultatet är bättre än föregående delvis på grund av minskade kostnader för underhåll och reparationer. Föregående år slutfördes ett större projekt med fönsterbyte till en kostnad av 10 227 tkr, och detta räkenskapsår har föreningen bytt fjärrvärmeväxlare till en kostnad av 2 344 tkr.

Föreningens driftkostnader förutom underhåll och reparationer har minskat med 578 tkr jämfört med föregående år, främst p.g.a. minskade kostnader för extra fastighetsskötsel, snöröjning och avfallshantering.

Föreningens räntekostnader har ökat med 148 tkr jämfört med föregående år. Under räkenskapsåret har ett lån omförhandlats från räntesats 1,14% till 2,90%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 56% till 46%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 175% till 117%.

I resultatet ingår avskrivningar med 905 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -912 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Antilopen 1, Antilopen 2 och Gasellen 1 i Ljungby Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Fastigheternas adress är Ågårdsvägen 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 och 69 samt Axel Roothsgatan 1, 3, 5, 7, 9 och 11 i Ljungby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	45
3 rum och kök	90
4 rum och kök	9
Summa	144

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	20
Antal p-platser	74

Total tomtarea 42 593 m²

Total bostadsarea 10 881 m²

Årets taxeringsvärde 114 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 95 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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
Nordic Green Group AB	Fastighetsförvaltning/skötsel
Ljungby Energi	El
Ljungby Energi	Fjärrvärme
Ljungby Kommun	Vatten/avfall
JBM Skrot & Metall AB	Återvinning
Telenor	Bredband/kabel-TV
Securitas	Parkeringsplatser
Csillas Städtjänst AB	Städning

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 255 tkr och planerat underhåll för 3 613 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 72 968 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 432 tkr (224 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 662 tkr (153 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 294 tkr. Avsättning har skett enligt godkänd budget med 1 662 tkr, och disposition ur underhållsfonden har skett med 1 956 tkr. Vid bokföringsårets utgång uppgick den totala underhållsfonden till 0 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Husropp	2014/2015	Div målning
Gemensamma utrymmen	2014/2015	Tvättstugeutrustning
Carportar	2018/2019	Målning
Gemensamma utrymmen	2018/2019	Armaturer trapphus
Underhåll	2018/2019	Säkerhetsdörrar
Markytor	2018/2019	Asfaltering
Gemensamma utrymmen	2018/2019	Installation luftavfuktare
Gemensamma utrymmen	2019/2020	Belysning källare
Gemensamma utrymmen	2019/2020	Renovering tvättstuga
Installationer	2019/2020	Bokningssystem
Husropp utvändigt	2019/2020	Byte plåttak
Gemensamma utrymmen	2020/2021	Lokaler
Gemensamma utrymmen	2020/2021	Målning carportar
Installationer	2020/2021	Spolning stammar
Markytor	2020/2021	Stentvätt och plantering
Gemensamma utrymmen	2022/2023	Uppdatering skyddsrum
Gemensamma utrymmen	2022/2023	Byte tvättmaskin
Gemensamma utrymmen	2022/2023	Målning tvättstuga
Husropp	2022/2023	Målning balkonger och genomgång markiser
Husropp	2022/2023	Vredsatser och slutbleck till dörrar
Husropp	2022/2023	Byte plåttak
Gemensamma utrymmen	2023/2024	Byte tvättmaskin
Husropp	2023/2024	Fönsterbyte



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - vägg mangelrum, byte betongglas	62 812
Gemensamma utrymmen - avfuktare	28 702
Installationer - fjärrvärmeväxlare	2 344 036
Installationer - takfläkt	220 000
Installationer - lås i nya dörrar och byte lås i källardörrar	47 213
Huskropp - byte dörrar till tvättstugor och ny förrådsdörr	68 800
Markytor - ny lekplats	450 625
Markytor - staket	90 000
Markytor - skyltar	40 000
Garage och p-platser – staket vid parkeringar, målning p-platser	260 589

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2026	Tegelfasad, murning och fogning
Installationer	2026	Byte luftavfuktare
Installationer	2026	Byte avstängningsventiler vatten och värme, termostatventiler och reglerventiler

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Calin Deaconescu	Ordförande	2025
Marina Ristic	Sekreterare	2026
Ajla Sinanovic	Vice ordförande	2025
Lars Hultman	Ledamot	2025
Angelica Iancu	Ledamot	2026
Merima Rujovic	Ledamot	2026
Ulrika Nyman	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Albert	Suppleant	2025
Iilir Salihi	Suppleant	2025
Mersiha Rujovic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2025
Nejra Husanovic	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Betim Mehmeti	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Samija Pajo	2025	
Zinka Rujovic	2025	

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat nya fjärrvärmeväxlare för totalt 2 344 tkr.
För att undvika ett negativt eget kapital har föreningen skrivit upp det bokförda värdet av marken till taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 september 2024 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 1 juli 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 675 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 300	8 663	7 859	7 614	7 420
Resultat efter finansiella poster*	-1 817	-9 573	942	1 197	-399
Resultat exkl avskrivningar	-912	-8 787	1 642	1 898	302
Årets kassaflöde	-1 123	-2 936	-6 016	1 583	-193
Soliditet %*	42	2	29	28	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	825	772	737	702	689
Driftkostnader kr/kvm	788	1 474	522	455	584
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	456	529	473	455	410
Energikostnad kr/kvm*	197	192	210	206	184
Underhållsfond kr/kvm	0	27	818	732	594
Sparande kr/kvm*	248	138	200	174	202
Skuldsättning kr/kvm*	2 694	2 749	1 881	1 917	1 949
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 694	2 749	1 881	1 917	1 949
Räntekänslighet %*	3,5	3,6	2,7	2,8	3,0

* 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 vilka för denna förening är stambyte, balkonginglasning och digitalavgift) 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 vilka för denna förening är stambyte, balkonginglasning och digitalavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till en förlust om 1 817 tkr, vilket beror på ökade kostnader för underhåll i samband med installationer av fjärrvärmväxlare under räkenskapsåret. Årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	975 909	0	294 480	8 841 880	−9 573 304
Disposition enl. årsstämmobeslut				−9 573 304	9 573 304
Reservering underhållsfond			1 662 000	−1 662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−1 956 480	1 956 480	
Överföring till uppskrivningsfonden		24 419 367			
Årets resultat					−1 817 470
Vid årets slut	975 909	24 419 367	0	−436 944	−1 817 470

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−731 424
Årets resultat	−1 817 470
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 662 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 956 480
Summa	−2 254 414

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 254 414**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 299 603	8 662 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 920	74 136
Summa rörelseintäkter		9 301 523	8 737 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 570 601	-16 036 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 541	-373 743
Personalkostnader	Not 6	-296 726	-175 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-905 382	-786 061
Summa rörelsekostnader		-10 179 248	-17 371 703
Rörelseresultat		-877 726	-8 634 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	78 163	64 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 017 907	-1 003 208
Summa finansiella poster		-939 744	-938 689
Resultat efter finansiella poster		-1 817 470	-9 573 304
Årets resultat		-1 817 470	-9 573 304



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 221 006	27 707 021
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 221 006	27 707 021
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		51 371 006	27 857 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9 372	8 999
Övriga fordringar	Not 14	6 525	165 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	372 070	439 192
Summa kortfristiga fordringar		387 967	613 568
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 898 611	4 021 975
Summa kassa och bank		2 898 611	4 021 975
Summa omsättningstillgångar		3 286 578	4 635 543
Summa tillgångar		54 657 584	32 492 564



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		975 909	975 909
Uppskrivningsfond		24 419 367	0
Fond för yttre underhåll		0	294 480
Summa bundet eget kapital		25 395 276	1 270 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-436 944	8 841 880
Årets resultat		-1 817 470	-9 573 304
Summa fritt eget kapital		-2 254 414	-731 424
Summa eget kapital		23 140 862	538 965
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 325 000	23 712 000
Summa långfristiga skulder		24 325 000	23 712 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 987 000	6 200 000
Leverantörsskulder		454 733	383 273
Skatteskulder	Not 18	23 950	27 906
Övriga skulder	Not 19	668 103	713 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 057 936	916 915
Summa kortfristiga skulder		7 191 722	8 241 599
Summa eget kapital och skulder		54 657 584	32 492 564



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-877 726	-8 634 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	905 382	786 061
	27 656	-7 848 554
Erhållen ränta	99 152	114 554
Erlagd ränta	-996 761	-1 003 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-869 954	-8 737 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	204 612	-209 242
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	141 977	-2 395 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-523 364	-11 342 917
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-10 227 500
Investeringar i pågående byggnation	0	9 184 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 043 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-550 000
Upptagna lån	0	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	9 450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 123 364	-2 936 417
Likvida medel vid årets början	4 021 975	6 958 392
Likvida medel vid årets slut	2 898 611	4 021 975
Kassa och Bank BR	2 898 611	4 021 975



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	52
Carportar	Linjär	20
Stamreovering	Linjär	40
Balkonginglasning	Linjär	33
Säkerhetsdörrar och fönster	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	7 347 797	6 782 480
Stambyte*	595 056	595 056
Hyror, bostäder	30 450	15 640
Hyror, garage	224 459	188 880
Hyror, p-platser	22 680	19 200
Hyror, övriga	0	450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-800
Elavgifter	13 150	9 150
Kabel-tv-avgifter*	321 641	301 020
Balkonginglasning*	717 120	717 120
Övriga ersättningar	27 255	34 759
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Summa nettoomsättning	9 299 603	8 662 952

*Obligatoriska avgifter som ingår i föreningens årsavgift.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 920	2 932
Försäkringsersättningar	0	71 204
Summa övriga rörelseintäkter	1 920	74 136

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-3 612 778	-10 284 361
Reparationer	-255 286	-476 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-248 256	-234 720
Försäkringspremier	-115 117	-106 057
Kabel- och digital-TV	-559 474	-571 945
Återbäring från Riksbyggen	1 000	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 930	-12 320
Serviceavtal	-27 190	-24 234
Snö- och halkbekämpning	-25 582	-128 875
Statuskontroll	-18 600	-157 500
Förbrukningsinventarier	-9 326	-10 798
Vatten	-474 587	-418 291
Fastighetsel	-339 639	-360 017
Uppvärmning	-1 324 778	-1 306 988
Sophantering och återvinning	-298 360	-412 289
Förvaltningsarvode drift	-1 256 699	-1 532 077
Summa driftskostnader	-8 570 601	-16 036 211

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-295 105	-273 331
IT-kostnader	-373	-2 437
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-14 480	-27 200
Kreditupplysningar	-7 124	-5 008
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 650	-17 472
Kontorsmateriel	-16 140	-16 395
Telefon och porto	-3 843	-680
Medlems- och föreningsavgifter	-6 840	-6 480
Bankkostnader	-4 582	-4 487
Övriga externa kostnader	-23 778	-503
Summa övriga externa kostnader	-406 541	-373 743

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-28 728
Styrelsearvoden	-2 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-210 251	-114 960
Övriga kostnadsersättningar	-16 935	-1 291
Sociala kostnader	-67 540	-30 709
Summa personalkostnader	-296 726	-175 688

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-905 382	-786 061
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-905 382	-786 061

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	75 375	60 582
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	587	448
Övriga ränteintäkter	2 201	3 489
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 163	64 519

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 017 907	-869 593
Övriga finansiella kostnader	0	-133 615
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 017 907	-1 003 208

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 660 869	8 660 869
Mark	2 580 633	2 580 633
Tillkommande utgifter	40 307 148	30 079 648
	51 548 650	41 321 150
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	10 227 500
	0	10 227 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 548 650	51 548 650

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 660 869	-8 660 869
Tillkommande utgifter	-15 180 760	-14 394 699
	-23 841 629	-23 055 568
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-905 382	-786 061
	-905 382	-786 061
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 747 011	-23 841 629

Akkumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivning mark	24 419 367	0
	24 419 367	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	51 221 006	27 707 021
Byggnader (slutavskriven)	0	0
Mark	27 000 000	2 580 633
Tillkommande utgifter	24 221 006	25 126 388

Taxeringsvärden

Bostäder	114 000 000	95 000 000
Totalt taxeringsvärde	114 000 000	95 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>23 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	34 754	34 754
	34 754	34 754
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 754	34 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 754	-34 754
	-34 754	-34 754
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	150 000	150 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	150 000	150 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	9 372	8 999
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 372	8 999

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	6 525	165 377
Summa övriga fordringar	6 525	165 377

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	26 628	47 617
Förutbetalda försäkringspremier	59 504	55 612
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 369	73 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	109 920	144 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 648	117 217
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	372 070	439 192

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 047 350	3 350 987
Transaktionskonto	851 261	670 989
Summa kassa och bank	2 898 611	4 021 975

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	29 312 000	29 912 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–600 000	–600 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	–4 387 000	–5 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 325 000	23 712 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-10-30	4 787 000,00	0,00	200 000,00	4 587 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2026-09-01	9 850 000,00	0,00	200 000,00	9 650 000,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-10-30	5 700 000,00	0,00	100 000,00	5 600 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-01-30	9 575 000,00	0,00	100 000,00	9 475 000,00
Summa			29 912 000,00	0,00	600 000,00	29 312 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 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 Stadshypotek lån om 4 587 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	23 950	27 906
Summa skatteskulder	23 950	27 906

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder*	605 088	713 505
Skuld sociala avgifter och skatter	53 031	0
Clearing	9 984	0
Summa övriga skulder	668 103	713 505

*Fondavsättning är avslutad per den 1 april 2023. Innestående medel kvarstår till medlemmarnas förfogande.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	62 427	41 281
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 674	0
Upplupna elkostnader	23 423	26 097
Upplupna värmekostnader	70 267	52 661
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 155	109 731
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	758 990	668 645
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 057 936	916 915

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	30 062 000	30 062 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 september 2025.

Styrelsens underskrifter

Ljungby dag som framgår av vår elektroniska signatur

Calin Deaconescu
Ordförande

Marina Ristic

Ajla Sinanovic
Vice ordförande

Angelica Iancu

Lars Hultman

Merima Rujovic

Ulrika Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB, Växjö
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Nejra Husanovic
Förtroendevald revisor





Verifikat

Document ID 09222115557559373432

Dokument

<p>211186 Årsredovisning 2024-2025</p> <p>Huvuddokument</p> <p>24 sidor</p> <p>Startades 2025-10-09 15:48:43 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)</p> <p>Färdigställt 2025-10-29 11:14:57 CET (+0100)</p>	<p>211186 Bilagor 2024-2025.pdf</p> <p>Bilaga 1</p> <p>5 sidor</p> <p>Sammanfogad med huvuddokumentet</p> <p>Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p>
--	---

Signerare

<p>Ulrika Nyman (UN)</p> <p>Riksbyggen</p> <p>ulrika.nyman@riksbyggen.se</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrika Elsa Susanne Nyman"</p> <p>Signerade 2025-10-09 16:01:12 CEST (+0200)</p>	<p>Calin Deaconescu (CD)</p> <p>calin.deaconescu@yahoo.com</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CALIN AURELIAN DEACONESCU"</p> <p>Signerade 2025-10-09 16:31:07 CEST (+0200)</p>
<p>Marina Ristic (MR1)</p> <p>marina.ristic@hotmail.com</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARINA RISTIC"</p> <p>Signerade 2025-10-14 13:12:45 CEST (+0200)</p>	<p>Ajla Sinanovic (AS)</p> <p>ajlapajo@hotmail.com</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ajla Sinanovic"</p> <p>Signerade 2025-10-10 16:45:13 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Document ID 09222115557559373432

Angelica Iancu (AI)
motanuc@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANGELICA IANCU"
Signerade 2025-10-11 04:49:04 CEST (+0200)

Lars Hultman (LH)
larshultman53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
VILHELM HÅKAN HULTMAN"
Signerade 2025-10-09 15:51:39 CEST (+0200)

Merima Rujovic (MR2)
merima.r98@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MERIMA RUJOVIC"
Signerade 2025-10-20 17:58:55 CEST (+0200)

Nejra Husanovic (NH)
nejraheco@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NEJRA HUSANOVIC"
Signerade 2025-10-29 09:05:30 CET (+0100)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-10-29 11:14:57 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557559373432

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortsberg i Ljungby, org.nr 729000-2281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortsberg i Ljungby för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Nejra Husanovic
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557559375265

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-09 15:52:46 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)

Färdigställt 2025-10-29 11:15:54 CET (+0100)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)

Riksbyggen

ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Nejra Husanovic (NH)

nejraheco@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NEJRA HUSANOVIC"

Signerade 2025-10-15 09:59:48 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2025-10-29 11:15:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>



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.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortsberg Ljungby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Hjortsberg Ljungby 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

