



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Simrishamnshus 4
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Detta beroende på att reparations och underhållskostnaderna varit lägre. Räntekostnaderna har minskat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 71%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 48% till 18%.

I resultatet ingår avskrivningar med 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 605 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Betan i Simrishamns kommun. På fastigheten finns 29 lägenheter uppförda och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Betgatan 48-140 i Simrishamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	18
4 rum och kök	9

Tomtarea	15 007 m ²
Bostadsarea	2 641 m ²
Lokalarea	71 m ²

Årets taxeringsvärde	30 751 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 168 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 141 tkr och planerat underhåll för 148 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 027 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 389 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 027 tkr (**389** kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Lekplats	2017	Lekplats
Undercentral	2018	Byte av UC samt ny router
Bommar	2019	
Tak till källsorteringen	2019	
Gemensamhetslokal	2019	Renovering kök samt målning
Upphandling tappvatten	2021	Upphandling tappvarmvatten
Ventilation	2021	
Målning tvättstugor	2022	
Byte kulvert	2022	
Staket	2022	
Byte lyktstolpar	2023	
Asfaltering	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Spolning avloppsstammar, filterbyte	96 739
Markytor, asfaltering	51 111

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Wiege	Ordförande	2026
Krister Sandell	Ledamot	2025
Judit Pålsson	Ledamot	2026
Maria Rudolfsson	Ledamot, Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Johansson	Suppleant	2026
Madelaine Henriksson	Suppleant	2025
Mattias Kennryd	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Bert Melén	Förtroendevald revisor	2025
Revisorsuppleant		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga Pankarz		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bert Melén		2025
Eskil Nordahl		2025

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 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 med att höja årsavgiften med 5 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % och höja bränsleavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 829 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 619	2 511	2 303	2 325	2 330
Rörelsens intäkter	2 621	2 547	2 305	2 326	2 331
Resultat efter finansiella poster*	400	88	288	565	688
Årets resultat	400	88	288	565	688
Resultat exkl avskrivningar	605	293	493	770	893
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-422	-648	-352	18	134
Balansomslutning	18 903	18 822	20 095	19 948	19 525
Årets kassaflöde	264	-1 022	341	603	578
Soliditet %*	39	37	34	33	31
Likviditet %	71	24	45	48	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	98	101	100	100
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	989	950	880	880	880
Driftkostnader kr/kvm	499	576	467	382	387
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	445	478	384	339	387
Energikostnad kr/kvm*	203	188	168	168	163
Underhållsfond kr/kvm	2 767	2 443	2 195	1 966	1 732
Reservering till underhållsfond kr/kvm	379	347	312	277	280
Sparande kr/kvm*	278	207	265	327	329
Ränta kr/kvm	119	136	74	87	69
Skuldsättning kr/kvm*	4 121	4 184	4 696	4 774	4 847
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 232	4 296	4 822	4 902	4 978
Räntekänslighet %*	4,3	4,5	5,5	5,6	5,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	875 008	6 624 585	-593 288	87 993
Disposition enl. årsstämmobeslut			87 993	-87 993
Reservering underhållsfond		1 027 000	-1 027 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-147 850	147 850	
Årets resultat				399 848
Vid årets slut	875 008	7 503 735	-1 384 445	399 848

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-505 294
Årets resultat	399 848
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 027 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 850
Summa	-984 596

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 984 596**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 619 227	2 510 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 880	35 879
Summa rörelseintäkter		2 621 107	2 546 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 353 980	-1 563 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 013	-331 413
Personalkostnader	Not 6	-25 019	-30 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-205 156	-205 156
Summa rörelsekostnader		-1 942 168	-2 130 061
Rörelseresultat		678 940	416 538
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	870
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 800	47 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-322 891	-376 511
Summa finansiella poster		-279 091	-328 545
Resultat efter finansiella poster		399 848	87 993
Årets resultat		399 848	87 993

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 347 411	16 552 567
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	15 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 362 411	16 552 567
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 500	43 500
Summa anläggningstillgångar		16 405 911	16 596 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22	22
Övriga fordringar		34 020	32 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	133 490	126 927
Summa kortfristiga fordringar		167 532	159 687
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 329 738	2 065 781
Summa kassa och bank		2 329 738	2 065 781
Summa omsättningstillgångar		2 497 271	2 225 468
Summa tillgångar		18 903 182	18 821 535

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		875 008	875 008
Fond för yttre underhåll		7 503 735	6 624 585
Summa bundet eget kapital		8 378 743	7 499 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 384 444	-593 288
Årets resultat		399 848	87 993
Summa fritt eget kapital		-984 596	-505 294
Summa eget kapital		7 394 147	6 994 299
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 975 906	2 623 294
Summa långfristiga skulder		7 975 906	2 623 294
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 200 133	8 722 745
Leverantörsskulder		87 308	146 944
Skatteskulder		55	36 671
Övriga skulder		124	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	245 509	297 459
Summa kortfristiga skulder		3 533 129	9 203 942
Summa eget kapital och skulder		18 903 182	18 821 535

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	678 940	416 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	205 156	205 156
	884 096	621 694
Erhållen ränta	43 800	47 966
Erlagd ränta	-318 443	-407 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	609 452	262 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 845	46 033
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-152 650	59 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 957	368 034
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-15 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-170 000	-1 390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 000	-1 390 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	263 957	-1 021 966
Likvida medel vid årets början	2 065 781	3 087 747
Likvida medel vid årets slut	2 329 738	2 065 781
Kassa och Bank BR	2 329 738	2 065 781



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fiber	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 188 764	2 084 484
Bränsleavgifter, bostäder	362 976	362 976
Kabel-tv-avgifter	60 900	60 900
Övriga ersättningar	6 591	2 363
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–4	–3
Summa nettoomsättning	2 619 227	2 510 720

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	7 546
Övriga rörelseintäkter	1 880	2 100
Försäkringsersättningar	0	26 233
Summa övriga rörelseintäkter	1 880	35 879

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	–147 850	–268 156
Reparationer	–140 867	–347 127
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–190 388	–188 760
Försäkringspremier	–50 843	–42 369
Kabel- och digital-TV	–61 698	–60 585
Återbäring från Riksbyggen	300	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	–34 171	–8 195
Serviceavtal	0	–35 661
Obligatoriska besiktningar	–2 450	0
Snö- och halkbekämpning	–33 343	–24 096
Förbrukningsinventarier	–16 042	–13 933
Vatten	–129 599	–137 883
Fastighetsel	–14 377	–18 156
Uppvärmning	–407 516	–352 701
Sophantering och återvinning	–78 363	–67 108
Förvaltningsarvode drift	–46 775	–2 029
Summa driftskostnader	–1 353 980	–1 563 361

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-309 604	-299 281
IT-kostnader	-2 414	-4 246
Arvode, yrkesrevisorer	-13 813	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-16 473	-4 856
Kreditupplysningar	-375	-462
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 590	-2 363
Representation	-1 618	-2 740
Kontorsmateriel	-2 538	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 218	-1 218
Bankkostnader	-3 370	-2 499
Övriga externa kostnader	0	-2 248
Summa övriga externa kostnader	-358 013	-331 413

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-3 750
Sociala kostnader	-5 019	-4 382
Summa personalkostnader	-25 019	-30 132

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-179 156	-179 156
Avskrivning Anslutningsavgifter	-26 000	-26 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-205 156	-205 156

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	870
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	870

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 231
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 678	45 002
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	163
Övriga ränteintäkter	86	700
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 800	47 096

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-322 358	-370 143
Övriga räntekostnader	-533	0
Övriga finansiella kostnader	0	-6 368
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-322 891	-376 511

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 246 598	27 246 598
Mark	585 000	585 000
Anslutningsavgifter	260 000	260 000
	28 091 598	28 091 598
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 091 598	28 091 598

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-11 305 032	-11 125 876
Anslutningsavgifter	-234 000	-208 000
	-11 539 032	-11 333 876
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-179 156	-179 156
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-26 000	-26 000
	-205 156	-205 156
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 744 188	-11 539 032
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 347 411	16 552 567

Varav

Byggnader	15 762 411	15 941 567
Mark	585 000	585 000
Anslutningsavgifter	0	26 000

Taxeringsvärden

Småhus	30 751 000	25 168 000
Totalt taxeringsvärde	30 751 000	25 168 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 277 000</i>	<i>19 166 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 474 000</i>	<i>6 002 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny och ombyggnation samt förskott (målning)	15 000	0
Vid årets slut	15 000	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	43 500	43 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	43 500	43 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 431	50 843
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 059	76 084
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 490	126 927

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 417 893	1 374 215
Företagskonto	1 147	6 735
Transaktionskonto	910 698	684 831
Summa kassa och bank	2 329 738	2 065 781

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 176 039	11 346 039
Nästa års omsättning av lån	-3 080 133	-8 552 745
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	- 170 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 975 906	2 623 294

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2024-03-28	5 422 612,00	-5 412 612,00	10 000,00	0,00
SWEDBANK	3,79%	2024-08-23	3 130 133,00	-3 092 633,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	3,08%	2025-08-28	0,00	3 092 633,00	12 500,00	3 080 133,00
SWEDBANK	3,81%	2026-03-25	0,00	5 412 612,00	30 000,00	5 382 612,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-03-30	2 793 294,00	0,00	80 000,00	2 713 294,00
Summa			11 346 039,00	0,00	170 000,00	11 176 039,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 3 080 133 kr villkorsändras och 120 000 kr amorteras varför totalt 3 200 133 kr av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 975 906 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 10 326 039 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 131	5 683
Upplupna driftskostnader	3 750	4 688
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 854
Upplupna elkostnader	1 505	1 455
Upplupna värmekostnader	48 030	43 538
Upplupna kostnader för renhållning	0	775
Upplupna revisionsarvoden	16 000	11 500
Upplupna styrelsearvoden	2 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 539	5 134
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 555	203 832
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 509	297 459

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 923 000	25 923 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Linus Wiege

Krister Sandell

Judit Pålsson

Maria Rudolfsson

Mitt granskningsprogram har lämnats,

Bert Mehlen
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats,
Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





Verifikat

Transaktion 09222115557540817076

Dokument

Årsredovising Simrishamnshus nr 4
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-03-05 16:44:55 CET (+0100) av Maria
Rudolfsson (MR1)
Färdigställt 2025-03-07 08:33:48 CET (+0100)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR1)
Riksbyggen
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Linus Wiege (LW)
wiege@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINUS WIEGE"
Signerade 2025-03-05 16:51:04 CET (+0100)

Judit Pålsson (JP)
judit.palsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Judit Pålsson"
Signerade 2025-03-06 16:40:59 CET (+0100)

Krister Sandell (KS)
sandellkrister@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
KRISTER RICKARD SANDELL"
Signerade 2025-03-05 16:46:33 CET (+0100)

Berth Melén (BM)
bert.melen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTH MELÉN"
Signerade 2025-03-06 08:51:06 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557540817076

Maria Rudolfsson (MR2)

maria.rudolfsson@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA RUDOLFSSON"*

Signerade 2025-03-06 15:22:20 CET (+0100)

Pauline Lennartsson (PL)

pauline.lennartsson@faktor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"*

Signerade 2025-03-07 08:33:48 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus Nr 4

Org.nr 716436-7430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus Nr 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 huruvida 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus Nr 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-07 07:32:04 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - df84b52f-0315-4b69-ba2e-05295f1175dd

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 22 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 Simrishamnshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Simrishamnshus 4 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

