

Årsredovisning

RBF Yxan
Org nr: 7947002015

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Yxan får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 058 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-05.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 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 65% till 105%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 392 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 751 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yxan 7 i Skellefteå kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader. Byggnaderna är uppförda 1953-1954. Fastigheternas adress är Hyttlidgatan 63 A-C, 65 A-C, 67 A-C, 69 A-C, Vallgatan 10 A-B, 12 A-B, 14 A-B och 16 A-B

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	20
2 rum och kök	94
3 rum och kök	38
4 rum och kök	12
1 rum och kök	4



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hysesrätter	1
Lokaler	11
Garage	9
P-platser	135

Total tomtarea	19 824 m ²
Total bostadsarea	9 818 m ²
Total lokalarea	618 m ²

Årets taxeringsvärde	122 749 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 508 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Alfa Rehab AB	53
Skp, Avd 58 i Skellefteå	102
Key Bjuhr	53
Roland Carlsson	53
Skellefteå Kraft Elnät	45

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,82 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. 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 782 tkr och planerat underhåll för 417 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 714 tkr per år (68 kr/m²). Av detta är allt att betrakta som planerat underhåll. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 580 tkr (56 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	48 826
Installationer	164 798
Huskropp utvändigt	131 688
Garage och p-platser	71 250

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Carlsson	Ordförande	2025
Gunnar Marklund	Vice ordförande	2026
Christina Karlsson	Ledamot	2026
Anders Eriksson	Ledamot	2026
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christin Edström	Suppleant	2026
Siv Gren Andersson	Suppleant	2026
Thomas Bitén	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	
Leif Olofsson	Förtroendevald revisor	
Irene Eklund	Förtroendevald revisorsuppleant	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Annika Sjöström	2025	
Ylva Sahlstedt Borg	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

K3
Förening har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 från och med 2024-07-01. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av under nyttjandeperioden.

Utöver detta 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 213 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 739 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 165 bostadsrätter och hyresrätter upplåtna (föregående år 165 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 985	9 469	8 995	8 859	8 702
Resultat efter finansiella poster*	358	79	-1 000	257	-3 517
Soliditet %*	6	7	7	9	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	94	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	960	910	880	866	853
Energikostnad kr/kvm*	264	271	258	247	248
Sparande kr/kvm*	208	126	148	209	-210
Skuldsättning kr/kvm*	4 820	4 642	4 730	4 586	4 656
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 124	4 934	5 049	4 896	4 970
Räntekänslighet %*	5,3	5,4	5,7	5,7	5,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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



Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	280 454	0	6 586 666	3 593 412	-6 452 707	-1 289 278
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 289 278	1 289 278
Reservering underhållsfond				580 000	-580 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-416 562	416 562	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						358 282
Vid årets slut	280 454	0	6 586 666	3 756 850	-7 905 423	358 282

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 741 985
Årets resultat	358 282
Årets fondreservering enligt stadgarna	-580 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	416 562
Summa	-7 547 141

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 547 141

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	9 985 456	9 469 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 548	65 835
Summa		10 121 004	9 535 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 545 584	-7 190 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 654 447	-1 624 630
Personalkostnader	Not 6	-148 763	-124 085
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 392 229	-1 172 069
Summa rörelsekostnader		-8 741 022	-10 111 057
Rörelseresultat		1 379 982	-575 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 062	17 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 043 762	-731 044
Summa finansiella poster		-1 021 700	-713 428
Resultat efter finansiella poster		358 282	-1 289 278
Årets resultat		358 282	-1 289 278



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 958 927	51 293 653
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	20 130	31 633
Summa materiella anläggningstillgångar		51 979 057	51 325 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		365 000	365 000
Summa anläggningstillgångar		52 344 057	51 690 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8 575	9 461
Övriga fordringar	Not 14	9 159	11 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	573 986	502 062
Summa kortfristiga fordringar		591 720	522 929
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 430 996	2 111 088
Summa kassa och bank		2 430 996	2 111 088
Summa omsättningstillgångar		3 022 716	2 634 018
Summa tillgångar		55 366 773	54 324 304



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	280 454	280 454	
Uppskrivningsfond	6 586 667	6 586 667	
Fond för yttre underhåll	3 756 850	3 593 412	
Summa bundet eget kapital	10 623 970	10 460 532	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 905 423	-6 452 707	
Årets resultat	358 282	-1 289 278	
Summa fritt eget kapital	-7 547 141	-7 741 985	
Summa eget kapital	3 076 830	2 718 547	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	50 303 969	41 148 819
Övriga långfristiga skulder	Not 17	-18 968 825	0
Summa långfristiga skulder		31 335 144	41 148 819
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 968 825	7 294 375
Leverantörsskulder	Not 18	676 437	1 939 017
Skatteskulder	Not 19	30 042	32 802
Övriga skulder	Not 20	243 279	254 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 036 217	936 534
Summa kortfristiga skulder		20 954 800	10 456 937
Summa eget kapital och skulder		55 366 773	54 324 304



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 379 982	-575 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 392 229	1 172 069
	2 772 211	596 219
Erhållen ränta	28 866	2 199
Erlagd ränta	-1 024 049	-742 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 777 028	-144 347
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-75 595	-10 041
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 196 301	1 548 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505 132	1 393 806
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 046 000	-248 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 046 000	-248 910
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-889 225	-855 600
Upptagna lån	2 750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 860 775	-855 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	319 907	289 296
Likvida medel vid årets början	2 111 088	1 821 792
Likvida medel vid årets slut	2 430 996	2 111 088
Kassa och Bank BR	2 430 996	2 111 088



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023–2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, balkonger	Komponent	50 år
Byggnad, dörrar	Komponent	40 år
Byggnad, elinstallationer	Komponent	30-50 år
Byggnad, entrépartier	Komponent	34 år
Byggnad, fasad	Komponent	50 år
Byggnad, fönster	Komponent	50 år
Byggnad, hyresgästanpassningar	Komponent	18 år
Byggnad, inre ytskikt	Komponent	17 år
Byggnad, stomme	Komponent	120 år
Byggnad, tak	Komponent	38 år
Byggnad, vatten och avlopp	Komponent	51 år
Byggnad, ventilation	Komponent	17 år
Byggnad, värmesystem	Komponent	26-50 år
Installationer	Linjär	5-15 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5 år
Markanläggningar	Linjär	5-20 år

Markvärdet 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	7 231 692	6 732 207
Hyror, bostäder	25 723	24 012
Hyror, lokaler	81 611	78 244
Hyror, garage	51 300	51 300
Hyror, p-platser	280 620	279 620
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-2 402	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 500	-10 250
Elavgifter	245 266	251 250
Kabel-tv-avgifter	619 832	618 812
Övriga lokalintäkter	235 560	236 160
Övriga avgifter	4 340	0
IT-avgifter	2 400	0
Balkonginglasning	1 087 920	1 091 760
Övriga ersättningar	130 102	116 258
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Summa nettoomsättning	9 985 456	9 469 373

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	75 975	63 855
Försäkringsersättningar	59 573	1 980
Summa övriga rörelseintäkter	135 548	65 835



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-416 562	-1 434 114
Reparationer	-781 961	-1 182 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-297 122	-278 920
Arrendeavgifter	-32 195	-30 966
Försäkringspremier	-201 940	-175 664
Kabel- och digital-TV	-290 882	-255 282
Återbäring från Riksbyggen	4 700	1 800
Obligatoriska besiktningar	-5 813	-2 833
Bevakningskostnader	-5 542	-5 772
Snö- och halkbekämpning	-153 773	-463 851
Statuskontroll	0	-20 382
Förbrukningsinventarier	-20 184	-33 613
Vatten	-872 813	-736 670
Fastighetsel	-438 871	-511 303
Uppvärmning	-1 444 479	-1 573 613
Sophantering och återvinning	-367 871	-293 137
Förvaltningsarvode drift	-220 275	-193 358
Summa driftskostnader	-5 545 584	-7 190 274

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 283 396	-1 234 247
IT-kostnader	-229 472	-222 649
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-3 627
Övriga förvaltningskostnader	-56 117	-84 433
Kreditupplysningar	-658	-332
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 574	-39 603
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-561
Medlems- och föreningsavgifter	-13 680	-13 860
Konsultarvoden	0	-1 469
Bankkostnader	-5 799	-5 288
Advokat och rättegångskostnader	0	-18 563
Summa övriga externa kostnader	-1 654 447	-1 624 630

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-12 488	-14 661
Styrelsearvoden	-73 500	-50 000
Sammanträdesarvoden	-36 000	-31 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-8 700
Övriga kostnadsersättningar	-5 255	-5 525
Sociala kostnader	-20 020	-13 999
Summa personalkostnader	-148 763	-124 085

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 372 483	-378 280
Avskrivning Markanläggningar	-8 243	-8 243
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-774 043
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 503	-11 503
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 392 229	-1 172 069

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	21 733	17 295
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	296	218
Övriga ränteintäkter	33	102
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 062	17 615

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 012 797	-730 700
Övriga räntekostnader	-910	-343
Övriga finansiella kostnader	-30 055	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 043 762	-731 044



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader*	65 651 876	28 641 964
Byggnadsinventarier*		36 761 002
Mark	2 189 074	2 189 074
Markanläggning	1 309 751	1 309 751
	69 150 701	68 901 791
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 046 000	
Tillkommande utgifter		248 910
	2 046 000	248 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 196 701	69 150 701
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader*	-23 225 207	-15 309 133
Tillkommande utgifter*		-6 890 418
Markanläggningar	-1 218 508	-1 210 266
	-24 443 715	-23 409 817
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader*	-1 245 817	-251 613
Årets avskrivning tillkommande utgifter*		-774 043
Årets avskrivning markanläggningar	-8 243	-8 243
	-1 254 060	-1 033 899
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 697 775	-24 443 716
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	6 586 666	6 713 333
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-126 667	-126 667
	6 459 999	6 586 666
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 958 927	51 293 653
Varav		
Byggnader*	49 686 853	19 667 885
Mark	2 189 074	2 189 074
Tillkommande utgifter*		29 345 451
Markanläggningar	83 000	91 243
<i>*Tillkommande utgifter har i samband med övergången till K3 fördelats in i byggnadskomponenter</i>		
Taxeringsvärden		
Bostäder	122 000 000	111 000 000
Lokaler	749 000	508 000

Totalt taxeringsvärde	122 749 000	111 508 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 749 000</i>	<i>84 508 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	229 450	229 450
Installationer	807 194	807 194
	1 036 644	1 036 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 036 644	1 036 644
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-197 817	-186 314
Installationer	-807 194	-807 194
	-1 005 011	-993 508
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 503	-11 503
	-11 503	-11 503
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-209 320	-197 817
Installationer	-807 194	-807 194
	-1 016 514	-1 005 011
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 016 514	-1 005 011
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 130	31 633
Varav		
Inventarier och verktyg	20 130	31 633
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	365 000	365 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	365 000	365 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-586	4 300
Kundfordringar	9 161	5 161
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 575	9 461

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	9 159	4 736
Momsfordringar	0	6 670
Summa övriga fordringar	9 159	11 406

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 613	15 417
Förutbetalda försäkringspremier	106 686	95 254
Förutbetalt förvaltningsarvode	327 321	314 377
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 524	57 544
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	55 440	624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 403	18 846
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	573 986	502 062

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	957 791	919 058
Transaktionskonto	1 473 205	1 192 030
Summa kassa och bank	2 430 996	2 111 088

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	50 303 969	48 443 194
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-896 100	-889 225
Nästa års omförhandling av lån	-18 072 725	-6 405 150
Långfristig skuld vid årets slut	31 335 144	41 148 819

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-09-30	1 860 000,00	0,00	40 000,00	1 820 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-12-01	2 550 000,00	0,00	60 000,00	2 490 000,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2026-03-30	3 415 150,00	0,00	81 800,00	3 333 350,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-04-30	2 350 000,00	0,00	50 000,00	2 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,47%	2026-06-30	0,00	2 750 000,00	20 625,00	2 729 375,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2026-06-30	5 520 000,00	0,00	120 000,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	2 241 000,00	0,00	0,00	2 241 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	2 268 002,00	0,00	0,00	2 268 002,00
STADSHYPOTEK	4,53%	2026-09-30	4 589 558,00	0,00	52 000,00	4 537 558,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	2 485 384,00	0,00	0,00	2 485 384,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2027-03-30	1 470 000,00	0,00	30 000,00	1 440 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2027-06-01	1 671 600,00	0,00	39 800,00	1 631 800,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2027-10-30	8 872 500,00	0,00	195 000,00	8 677 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2028-03-01	9 150 000,00	0,00	200 000,00	8 950 000,00
Summa			48 443 194,00	2 750 000,00	889 225,00	50 303 969,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 896 100 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 Stadshypotekslån om 1 820 000 kr; 2 490 000 kr; 2 300 000 kr; 5 400 000 kr; 2 729 375 kr och 3 333 350 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	560 771	1 939 017
Ej reskontraförda leverantörsskulder	115 666	0
Summa leverantörsskulder	676 437	1 939 017

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	30 042	32 802
Summa skatteskulder	30 042	32 802

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	247 085	254 904
Skuld för moms	-3 806	-3 679
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 984
Summa övriga skulder	243 279	254 209

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	57 061	37 348
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 894
Upplupna elkostnader	24 875	28 278
Upplupna värmekostnader	66 850	61 560
Upplupna revisionsarvoden	27 500	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	62 355
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 860	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	846 071	704 099
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 036 217	936 534

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	51 381 000	51 381 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 2025-09-24

Skellefteå, den dagen som framgår av våra digitala signaturer _____

Ort och datum

Margareta Carlsson

Gunnar Marklund

Christina Karlsson

Anders Eriksson

Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala signaturer

Mimmi Lindgren, Bright Norr AB
Auktoriserad revisor

Leif Olofsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Yxan
Org.nr 794700-2015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Yxan 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 2025-06-30 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets 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 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Yxan för 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.



Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Leif Olofsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557557968044

Document

Årsredovisning klar för sign

Main document

28 pages

Initiated on 2025-09-25 10:46:15 CEST (+0200) by

Christina Lundmark (CL)

Finalised on 2025-09-30 16:01:41 CEST (+0200)

Initiator

Christina Lundmark (CL)

Riksbyggen

christina.lundmark@riksbyggen.se

Signatories

Margareta Carlsson (MC)

Brf Yxan

maggan.carlsson@yxan.ac



The name returned by Swedish BankID was "Edla Lovisa
Margareta Carlsson"

Signed 2025-09-26 09:44:55 CEST (+0200)

Gunnar Marklund (GM)

Brf Yxan

gunnar.m@yxan.ac



The name returned by Swedish BankID was "LARS
GUNNAR MARKLUND"

Signed 2025-09-25 16:08:24 CEST (+0200)

Christina Karlsson (CK)

Brf Yxan

cicki.karlsson63@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA
KARLSSON"

Signed 2025-09-25 12:41:58 CEST (+0200)

Anders Eriksson (AE)

Brf Yxan

anders.eriksson@skekraft.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
ERIKSSON"

Signed 2025-09-25 13:45:52 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557557968044

Per Öhrlund (PÖ)
Riksbyggen
per.ohrlund@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Oskar Öhrlund"
Signed 2025-09-25 15:25:19 CEST (+0200)

Leif Olofsson (LO)
Brf Yxan
leif.olofsson@yxan.ac



The name returned by Swedish BankID was "ALF JOHAN LEIF OLOFSSON"
Signed 2025-09-28 16:34:28 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)
Bright Norr AB
mimmi.lindgren@brightab.se



The name returned by Swedish BankID was "Mimmi Josefin Lindgren"
Signed 2025-09-30 16:01:41 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Yxan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Yxan 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

