

Årsredovisning

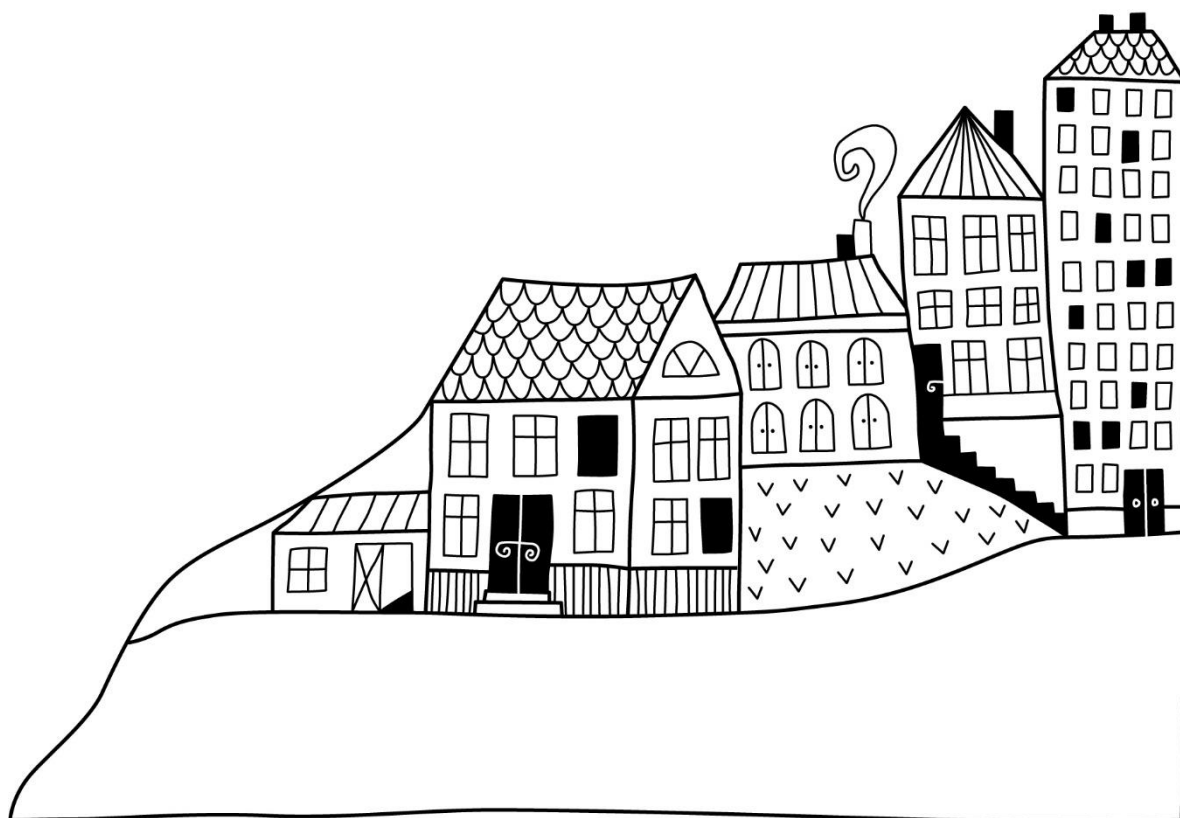
Riksbyggen Brf
Skeppskajen
Org nr: 769638-9340

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Skeppskajen 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 har sitt säte i Malmö kommun.

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 2020-08-26. Ekonomiska plan registrerades 2024-03-25, nuvarande stadgar registrerades 2020-08-26.

Uppllysning vid förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 1 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 0 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen förväntas ha avräkning med Riksbyggen per 2025-05-31 och alla intäkter och kostnader (förutom avskrivningar) fram till dess avses Riksbyggens.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 132 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Abborren 2. Fastigheten består av ett flerbostadshus med sammanlagt 64 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är utförda 2022–2024. Fastighetens adress är Citadellsvägen 23 A-C, Skeppsgatan 36–44 i Malmö kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkring ingår styrelseförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 2 |
| 2 rum och kök | 13 |
| 3 rum och kök | 34 |
| 4 rum och kök | 7 |
| 5 rum och kök | 1 |
| 6 rum och kök | 7 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|----------------------|-------------|
| Lokal | 1 |
| Bostadsarea | 5 661 kvm |
| Lokalarea | 132 kvm |
| Årets taxeringsvärde | 101 856 000 |



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta 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.

Gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:1, inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage och dagvattensystem. Gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:2 inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, kommunikationsytor, lekplats med mera. I gemensamhetsanläggningar GA:1 och GA:2 ingår 4 st. fastigheter: Abborren 2, 3, 4 och 5. För anläggningarna nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen GA:1 förvaltas av Samfällighetsföreningen Abborre och anläggningen GA:2 via delägarförvaltning. Föreningen ansvarar för 23/100-delar (23%) av driftkostnader i GA:1 och 64/182-delar (ca 35%) i GA:2.

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 8 tkr.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 49 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 28 250 kr enligt ekonomiska planen och avser tre månader.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Nicklas Tempel | Ordförande | 2026 |
| Leif Göthed | Ledamot | 2025 |
| Kristina Quist | Ledamot Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Ann-Sofie Garsén | Suppleant | 2026 |
| Peter Tallinger | Suppleant | 2025 |
| Ramiz Bunjaku | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Ernst& Young Ab | Auktoriserad revisor | 2025 |
| Christian Rivas | Förtroendevald revisor | 2025 |
| Daniel Pålsson | Förtroendevald revisorssuppleant | 2025 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fastigheten Malmö Abborren 2 färdigställts och slutbesiktningen ägde rum 2024-10-10. Byggnadskreditivet amorterades och slutliga lån placerades 2024-11-20.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 3 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 96 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 1 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024 |
|--|--------|
| Nettoomsättning* | 745 |
| Resultat efter finansiella poster* | -1 410 |
| Årets resultat | -1 410 |
| Soliditet %* | 60 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 73 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 115 |
| Energikostnad kr/kvm* | 49 |
| Sparande kr/kvm* | 0 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 13 508 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 13 508 |
| Räntekänslighet %* | 117,8 |

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har inte haft avräkning med Riksbyggen. Inga nyckeltal kan beräknas för perioder innan 2024 då inga relevanta poster i resultaträkningen finns.

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 | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 3 504 000 | 0 | 0 | 0 |
| Reservering underhållsfond | | 28 250 | -28 250 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 276 871 000 | | | |
| Årets resultat | | | | -1 409 664 |
| Vid årets slut | 280 375 000 | 28 250 | -28 250 | -1 409 664 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|--|-------------------|
| Årets resultat | -1 409 664 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -28 250 |
| Summa | -1 437 914 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 437 914

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 | 745 425 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 163 466 | 0 |
| Summa | | 908 891 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -585 259 | -333 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -73 667 | -435 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 409 664 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 068 590 | -768 |
| Rörelseresultat | | -1 159 699 | -768 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 768 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -249 965 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -249 965 | 768 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 409 664 | 0 |
| Årets resultat | | -1 409 664 | 0 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 424 790 455 | 89 250 000 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | | 0 | 12 390 096 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 424 790 455 | 101 640 096 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 9 | 32 000 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 32 000 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 424 822 455 | 101 640 096 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 10 | 29 404 102 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 5 667 090 | 3 167 137 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 191 968 | 1 667 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 35 263 159 | 3 168 803 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 7 299 290 | 1 173 198 |
| Summa kassa och bank | | 7 299 290 | 1 173 198 |
| Summa omsättningstillgångar | | 42 562 449 | 4 342 001 |
| Summa tillgångar | | 467 384 904 | 105 982 097 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2024-12-31 | 2023-12-31 | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 280 375 000 | 3 504 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 28 250 | 0 | |
| Summa bundet eget kapital | 280 403 250 | 3 504 000 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -28 250 | 0 | |
| Årets resultat | -1 409 664 | 0 | |
| Summa fritt eget kapital | -1 437 914 | 0 | |
| Summa eget kapital | 278 965 336 | 3 504 000 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 58 394 064 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 58 394 064 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 19 855 936 | 0 |
| Förskott från kunder | Not 14 | 29 385 000 | 0 |
| Övriga skulder | Not 15 | 79 906 234 | 102 478 097 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 878 334 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 130 025 504 | 102 478 097 |
| Summa eget kapital och skulder | | 467 384 904 | 105 982 097 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2024/2024 | 2023/2023 |
|---|---------------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -1 159 699 | -768 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 409 664 | |
| | 249 965 | -768 |
| Erhållen ränta | | 768 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 249 965 | 0 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -32 094 356 | -728 826 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 7 441 506 | 1 559 448 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -24 402 885 | 830 622 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | -32 000 | |
| Investeringar i byggnader och mark | -324 560 023 | 0 |
| Investeringar i pågående byggnation | 0 | -898 440 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -324 592 023 | -898 440 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Upptagna lån | 78 250 000 | |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott | 276 871 000 | 225 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 355 121 000 | 225 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 6 126 093 | 157 182 |
| Likvida medel vid årets början | 1 173 198 | 1 016 015 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 299 290 | 1 173 198 |
| Kassa och Bank BR | 7 299 290 | 1 173 198 |

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.

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 |
|---------------------------------------|---------------------|----------|
| Stomme och grund | Linjär | 100 |
| Stomkomplettering och innevägg | Linjär | 100 |
| Värme | Linjär | 50 |
| Sanitet VVS | Linjär | 50 |
| El | Linjär | 40 |
| Inre ytskikt och vitvaror | Linjär | 15 |
| Fasad | Linjär | 50 |
| Fönster/dörrar | Linjär | 50 |
| Yttertak | Linjär | 40 |
| Ventilation | Linjär | 25 |
| Hiss | Linjär | 25 |
| Styr- och övervakning | Linjär | 15 |
| IMD och solceller | Linjär | 10 |
| Garage stomme och grund | Linjär | 100 |
| Garage stomkomplettering och innevägg | Linjär | 100 |
| Garage sanitet VVS | Linjär | 50 |
| Garage el | Linjär | 40 |
| Garage fasad | Linjär | 50 |
| Garage portar/dörrar | Linjär | 50 |
| Garage yttertak | Linjär | 40 |
| Garage ventilation | Linjär | 25 |
| Garage larm, dörrautomat | Linjär | 15 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|----------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder (Ingår driften, värmekostnad samt kallvatten) | 643 186 | 0 |
| Hyror, lokaler | 66 000 | 0 |
| Elavgifter | 51 | 0 |
| Kabel-tv-avgifter | 21 292 | 0 |
| Övriga ersättningar och korrigeringar | 14 896 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 745 425 | 0 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|-------------------------------------|----------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Övriga rörelseintäkter (*) | 163 466 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 163 466 | 0 |

(*) Varav 22 676 avser återbetalning drift Samf.Abborre (regleras 2025), 140 790 avser bilpool 2023-2024

Not 4 Driftskostnader

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer | -8 123 | 0 |
| Samfällighetsavgifter | -28 882 | 0 |
| Försäkringspremier | -21 620 | -333 |
| Kabel- och digital-TV | -37 812 | 0 |
| Serviceavtal | -167 874 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -11 715 | 0 |
| Vatten | -46 536 | 0 |
| Fastighetsel | -127 496 | 0 |
| Uppvärmning | -108 602 | 0 |
| Sophantering och återvinning | -26 599 | 0 |
| Summa driftskostnader | -585 259 | -333 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal | 97 693 | 20 107 |
| Förvaltningsarvode administration | -108 838 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -20 625 | -18 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 062 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -36 099 | 0 |
| Telefon och porto | -880 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -500 | 0 |
| Bankkostnader | -2 356 | -1 792 |
| Summa övriga externa kostnader | -73 667 | -435 |

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -1 409 664 | 0 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 409 664 | 0 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -249 965 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -249 965 | 0 |



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Mark | 89 250 000 | 89 250 000 |
| | 89 250 000 | 89 250 000 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader, Abborre 2 | 323 784 000 | 0 |
| Samfälligheten KV. Abborren, garage | 13 166 119 | 0 |
| | 336 950 119 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 426 200 119 | 89 250 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Periodens avskrivning byggnader, Abborren 2 | -1 349 100 | 0 |
| Periodens avskrivningar Samfälligheten KV. Abborren, garage | -60 564 | 0 |
| | -1 409 664 | 0 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 409 664 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 424 790 455 | 89 250 000 |
| Varav | | |
| Byggnader, Abborren 2 | 322 434 900 | 0 |
| Samfälligheten KV Abborren, garage | 13 105 555 | 0 |
| Mark | 89 250 000 | 89 250 000 |

Not 9 Andra långfristiga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|------------|
| 64 garantikapitalbevis i Intresseförening á 500 kr st. | 32 000 | 0 |
| Summa andra långfristiga fodringar | 32 000 | 0 |

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 19 102 | 0 |
| Kundfordringar (*) | 29 385 000 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 29 404 102 | 0 |

(*) Avser lägenheter 413, 544, 362, 524, 561, 572



Not 11 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Andra kortfristiga fordringar (*) | 4 987 253 | 3 140 295 |
| Övriga kortfristiga fordringar (**) | 679 837 | 26 842 |
| Summa övriga fordringar | 5 667 090 | 3 167 137 |

(*) Avser Guldfabriken Holding AB ränta för reverser

(**) Varav 6 735 avser avräknade kostnader 2022, 20 107 avser avräknade kostnader 2023, 22 676 återbetalning Samf. Abborre drift, 459 162 kredit Samf. Abborre som regleras februari 2025.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 79 164 | 1 667 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 112 804 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 191 968 | 1 667 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| Inteckningslån | 78 250 000 | 0 |
| Nästa års amortering | -391 248 | 0 |
| Lån som omsätts under nästa räkenskapsår | -19 464 688 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 58 394 064 | 0 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,90% | 2027-12-01 | 0,00 | 19 562 500,00 | 0,00 | 19 562 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,84% | 2025-12-01 | 0,00 | 19 562 500,00 | 0,00 | 19 562 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,80% | 2026-12-01 | 0,00 | 19 562 500,00 | 0,00 | 19 562 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,96% | 2028-12-01 | 0,00 | 19 562 500,00 | 0,00 | 19 562 500,00 |
| Summa | | | 0,00 | 78 250 000,00 | 0,00 | 78 250 000,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 19 464 688 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 391 248 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Förskott från kunder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|------------|
| Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder (*) | 29 385 000 | 0 |
| Summa förskott från kunder | 29 385 000 | 0 |

(*) Avser fakturerade, ej betalda insatser för lägenheter 413, 544, 362, 524, 561, 572

Not 15 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Övriga skulder (*) | 80 492 455 | 102 478 097 |
| Mottagna depositioner | 66 000 | 0 |
| Skuld för moms (**) | -652 221 | 0 |
| Summa övriga skulder | 79 906 234 | 102 478 097 |

(*) Varav 74 837 808 avser skuld för revers Guldfabriken Holding AB, 4 987 242 räntor för revers 2023-2024 (bokade som fordran mot Riksbyggen i not 11, 667 400 investeringsmoms för lokal som tillfaller Riksbyggen efter beslut från Skatteverket (moms deklarerar årligen).

(**) Varav 667400 avser investeringsmoms för lokal som deklarerar 2025 och som tillfaller Riksbyggen efter beslut från Skatteverket.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 249 965 | 0 |
| Upplupna driftskostnader | 11 715 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 8 123 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 57 408 | 0 |
| Upplupna vattenavgifter | 17 506 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 92 183 | 0 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 9 932 | 0 |
| Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster | 37 812 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 38 342 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 355 348 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 878 334 | 0 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 78 250 000 | 8 000 000 |

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen amorterat Guldfabriken Holding AB revers med 70 800 000. Planerat avräkning med Riksbyggen tillsatt till 2025-05-31.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2025

Nicklas Tempel

Leif Göthed

Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2025

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Christian Rivas
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppskajen, org.nr 769638-9340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppskajen för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Christian Rivas
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Brf Skeppskajen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Brf
Skeppskajen 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

