

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Boken i Kristianstad
Org nr: 738200-2074

2024-01-01 – 2024-12-31





Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Boken i
Kristianstad 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 Kristianstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen saknar underskottsavdrag.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-06. Nuvarande stadgar registrerades 2022-08-22.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre driftskostnader och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader orsakade av vattenskadorna som inte ersatts full ut av försäkringsbolaget. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. ömsatt lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 415% till 330%.

I resultatet ingår avskrivningar med 790 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 029 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Boken 16 och 17 i Kristianstads kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 109 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954-1955. Fastigheternas adress är Näsbychaussén 15, 17, 19, 21 och 23 i Kristianstad. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	23
2 rum och kök	74
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	19
Antal p-platser	53

Total tomtarea	9 867 m ²
Total bostadsarea	6 077 m ²
Total lokalarea	450 m ²

Årets taxeringsvärde	69 293 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 293 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning/Teknisk förvaltning/IMD
Fasab t.o.m. september 2024	Fastighetsskötsel
Riksbyggen fr.o.m. oktober 2024	Fastighetsskötsel
Siemens AB	Driftsövervakning
Telenor	Bredband/TV
Enkla Elbolaget/C4 Elnät	El
Stena Recycling/Kristianstad Renhållning	Sophämtning/återvinning
Serva Filter i Kristianstad AB	Service vatten

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 741 tkr och planerat underhåll för 360 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 kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 720 tkr per år. Det är denna avsättning som är gjord år 2024. Detta motsvarar en årlig kostnad på 110 kr/ m². Avsättningen är lägre än tidigare år på grund av föreningens byte till K3-regelverket.

Föreningen har de senaste åren utfört bland annat renovering av ventilationen, målat fasader, renoverat fönster, renoverat tvättstugor, renoverat föreningens hyreslokaler, asfalterat parkeringsplatser och garageinfarter samt renoverat fasad. Under 2023 byttes takarmatur i lokalen. Under 2024 har föreningen bytt tvättstugeutrustning, investerat i värmeåtgärder för att sänka värmekostnaden, samt asfalterat. Detta är bokfört som investering. Därutöver har föreningen gjort underhåll som ombyggnad skyddsrum, underhållsspolning samt dammsugning av hänggränorna.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ombyggnad skyddsrum)	160 527
Installationer (underhållsspolning)	120 464
Huskropp utvändigt (dammsugning av hänggrännor)	59 185
Övrigt	20 236

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2025
Byte av elcentral	2025
Entrépartier	2025
Fönsterbyte	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rasmus Engleson	Ordförande	2025
Rikard Nilsson	Vice ordförande	2026
Allan Madsen	Ledamot	2026
Hugo Diebitsch Antoni	Ledamot	2025
Sandra Palmberg	Ledamot	2025
Niclas Berg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Åsard	Suppleant	2025
Emelie Eklund	Suppleant	2025
John Jönsson	Suppleant	2025
Danny Wiik	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Törnquist, Revisionsbyrån Kristianstad	Auktoriserad revisor	2025
Robin Lundgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lindberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Danielsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 833 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

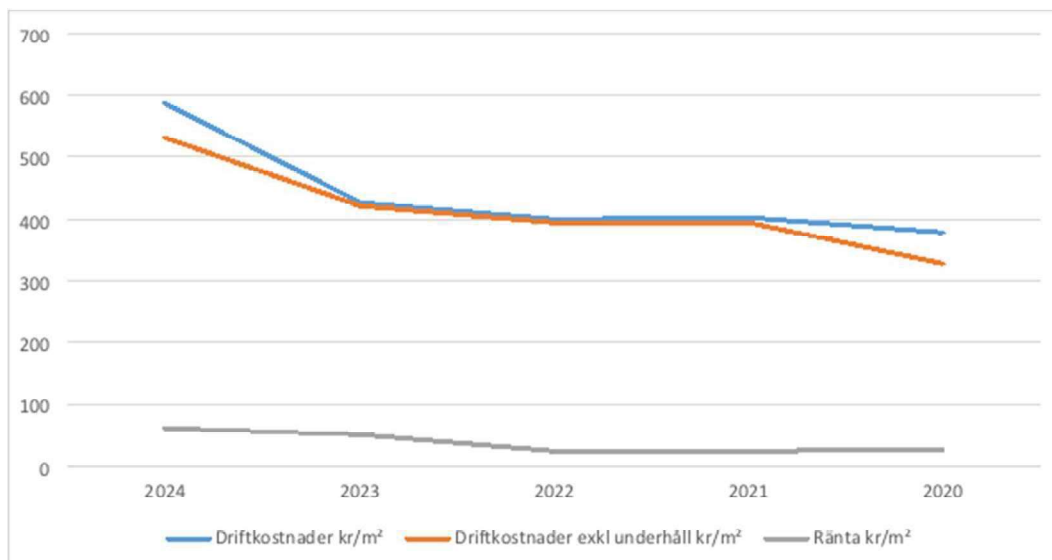
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 607	5 036	4 554	4 491	4 391
Resultat efter finansiella poster*	239	588	500	514	683
Balansomslutning	15 515	15 725	15 685	15 177	16 144
Soliditet %*	19	18	14	10	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	89	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	743	672	664	656
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	531	419	394	393	327
Energikostnad kr/kvm*	232	217	203	203	168
Sparande kr/kvm*	213	232	187	181	252
Ränta kr/kvm	61	51	25	23	25
Skuldsättning kr/kvm*	1 775	1 808	1 916	1 949	2 177
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 907	1 942	2 058	2 094	2 339
Räntekänslighet %*	2,3	2,6	3,1	3,2	3,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	142 490	108 500	5 494 929	−3 588 155	606 189
Disposition enl. årsstämmobeslut				606 189	−606 189
Reservering underhållsfond			720 000	−720 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−360 412	360 412	
Årets resultat					239 245
Vid årets slut	142 490	108 500	5 854 517	−3 341 554	239 245

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	−2 981 966
Årets resultat	239 245
Årets fondreservering enligt stadgarna	−720 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	360 412
Summa	−3 102 309

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 102 309**

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	5 606 788	5 035 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 500	156 930
Summa		5 804 288	5 192 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 826 818	-2 778 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 827	-480 820
Personalkostnader	Not 6	-154 745	-231 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-789 906	-868 312
Summa rörelsekostnader		-5 294 297	-4 359 165
Rörelseresultat		509 991	833 756
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 270
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	129 905	80 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-400 651	-329 722
Summa finansiella poster		-270 747	-245 567
Resultat efter finansiella poster		239 245	588 189
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	0	18 000
Årets resultat		239 245	606 189

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	10 864 931	9 029 990
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	730 967	836 200
Summa materiella anläggningstillgångar		11 595 898	9 866 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	163 500	163 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		163 500	163 500
Summa anläggningstillgångar		11 759 398	10 029 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	19 362	903
Övriga fordringar	Not 16	92 996	71 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	173 001	290 173
Summa kortfristiga fordringar		285 359	363 003
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 470 594	5 332 433
Summa kassa och bank		3 470 594	5 332 433
Summa omsättningstillgångar		3 755 953	5 695 436
Summa tillgångar		15 515 351	15 725 127



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 990	250 990
Fond för yttre underhåll		5 854 517	5 494 929
Summa bundet eget kapital		6 105 507	5 745 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 341 554	−3 588 155
Årets resultat		239 245	606 189
Summa fritt eget kapital		−3 102 309	−2 981 966
Summa eget kapital		3 003 198	2 763 953
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 426 464	7 473 460
Summa långfristiga skulder		3 426 464	7 473 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 161 520	4 329 500
Leverantörsskulder	Not 20	190 702	351 394
Skatteskulder	Not 21	25 466	739
Övriga skulder	Not 22	6 521	29 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	701 480	776 293
Summa kortfristiga skulder		9 085 689	5 487 714
Summa eget kapital och skulder		15 515 351	15 725 127



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	509 991	833 756
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	789 906	868 312
Förändring inkomstskatt	0	18 000
	1 299 897	1 720 068
Erhållen ränta	129 905	84 155
Erlagd ränta	-400 651	-329 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 029 531	1 474 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	77 644	603 372
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-234 045	138 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	872 750	2 216 132
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 519 613	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 519 613	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-214 976	-704 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-214 976	-704 120
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 861 839	1 512 012
Likvida medel vid årets början	5 332 433	3 820 421
Likvida medel vid årets slut	3 470 594	5 332 433
Kassa och Bank BR	3 470 594	5 332 433

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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.

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Genomsnittlig avskrivningstakt på byggnad uppgår till 3%.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	50
Byggnad dörrar	Linjär	50
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entrépartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	30
Byggnad fönster	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt	Linjär	10-40
Byggnad stomme	Linjär	75
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	25-50
Installationer	Linjär	10-25
Inventarier & verktyg	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20-40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 703 622	4 278 974
Hyror, lokaler	269 724	260 997
Hyror, garage	96 900	96 175
Hyror, p-platser	132 300	131 075
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 024	-1 325
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-425	-581
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 350	-1 525
Elavgifter	355 557	237 428
Övriga lokalintäkter	250	0
Övriga ersättningar	25 087	34 783
Fakturerade kostnader	27 153	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Summa nettoomsättning	5 606 788	5 035 991

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	18 000	148 462
Övriga rörelseintäkter	10 025	8 468
Försäkringsersättningar	169 475	0
Summa övriga rörelseintäkter	197 500	156 930

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-360 412	-39 398
Reparationer	-741 295	-174 166
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 600	-194 131
Försäkringspremier	-91 470	-76 439
TV via fiber	-266 820	-266 820
Återbäring från Riksbyggen	400	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 081	-21 546
Serviceavtal	-7 728	-3 643
Obligatoriska besiktningar	0	-50 100
Bevakningskostnader	-18 468	-15 668
Snö- och halkbekämpning	-63 267	-22 242
Förbrukningsinventarier	-15 867	-8 490
Fordons- och maskinkostnader	0	-340
Vatten	-272 937	-242 721
Fastighetsel	-378 458	-337 803
Uppvärmning	-864 271	-838 559
Sophantering och återvinning	-180 941	-193 770
Förvaltningsarvode drift	-349 605	-296 518
Summa driftskostnader	-3 826 818	-2 778 154

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-417 235	-356 163
IT-kostnader	-4 511	-3 840
Arvode, yrkesrevisorer	-15 344	-21 367
Övriga försäljningskostnader	-6 536	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 634	-33 901
Kreditupplysningar	-2 579	-7 034
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 179	-20 475
Representation	-528	-1 796
Kontorsmateriel	-11 543	-10 743
Telefon och porto	-10 100	-6 716
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-36
Medlems- och föreningsavgifter	-4 578	-4 578
Bankkostnader	-5 891	-6 169
Övriga externa kostnader	-9 170	-8 004
Summa övriga externa kostnader	-522 827	-480 820

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 352	-71 383
Styrelsearvoden	-114 300	-111 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Pensionskostnader (kreditfaktura)	325	-3 047
Sociala kostnader	-34 418	-41 999
Summa personalkostnader	-154 745	-231 878

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-661 924	-746 361
Avskrivning Markanläggningar	-22 748	-16 718
Avskrivning Installationer	-105 234	-105 234
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-789 906	-868 312

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 270
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 270

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	128 382	70 402
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	289	229
Övriga ränteintäkter	1 233	10 254
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	129 905	80 885

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-400 559	-329 630
Övriga räntekostnader	-92	-92
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-400 651	-329 722

Not 11 Övriga skatter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga skatter	0	18 000
Summa övriga skatter	0	18 000

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 239 537	3 229 208
Mark	170 192	170 192
Tillkommande utgifter	0	18 010 329
Markanläggning	334 363	334 363
	21 744 092	21 744 092
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	0	18 010 329
Tillkommande utgifter	0	-18 010 329
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 106 104	0
Markanläggning	413 509	0
	2 519 613	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 263 705	21 744 092
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 480 049	-3 125 380
Tillkommande utgifter	0	-8 608 308
Markanläggningar	-234 053	-217 335
	-12 714 102	-11 951 023
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	0	-8 608 308
Tillkommande utgifter	0	8 608 308
	-12 714 102	- 11 951 023
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-661 924	-746 361
Årets avskrivning markanläggningar	-22 748	-16 718
	-684 672	-763 079
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 398 774	-12 714 102
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 864 931	9 029 990
Varav		
Byggnader	10 203 668	8 759 488
Mark	170 192	170 192
Markanläggningar	491 071	100 310
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 200 000	67 200 000
Lokaler	2 093 000	2 093 000
Totalt taxeringsvärde	69 293 000	69 293 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 332 000</i>	<i>50 332 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 961 000</i>	<i>18 961 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	217 578	217 578
Installationer	2 013 716	2 013 716
	2 231 294	2 231 294
Avdrag moms solcellsanläggning		
Installationer	-202 110	-202 110
	-202 110	-202 110
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 029 184	2 029 184
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-217 578	-217 578
Installationer	-975 405	-870 171
	-1 192 983	-1 087 749
Årets avskrivningar		
Installationer	-105 234	-105 234
	-105 234	-105 234
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-217 578	-217 578
Installationer	-1 080 639	-975 405
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 298 217	-1 192 983
Restvärde enligt plan vid årets slut	730 967	836 200
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	730 967	836 200

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	163 500	163 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	163 500	163 500
<i>327 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar (tillgodo)	-1 002	903
Kundfordringar	20 364	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 362	903

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	61 223
Skattekonto	92 996	10 704
Summa övriga fordringar	92 996	71 927

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	102 291	91 470
Förutbetalda driftkostnader	481	473
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	91 991
TV via fiber	68 355	66 705
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	450	960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 424	38 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 001	290 173

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 090 824	4 514 580
Transaktionskonto	379 770	817 853
Summa kassa och bank	3 470 594	5 332 433

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 587 984	11 802 960
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-7 946 544	-4 114 524
Nästa års amortering till kreditinstitut	-214 976	-214 976
Långfristig skuld vid årets slut	3 426 464	7 473 460

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,27%	2025-01-02	4 157 948,00	0,00	43 424,00	4 114 524,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-01	1 390 000,00	0,00	40 000,00	1 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-01	1 795 444,00	0,00	40 000,00	1 755 444,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-30	950 000,00	0,00	50 000,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2027-06-30	3 509 568,00	0,00	41 552,00	3 468 016,00
Summa			11 802 960,00	0,00	214 976,00	11 587 984,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 1 755 444 kr, 1 350 000 kr, 900 000 kr och 4 114 524 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	190 702	185 061
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	166 333
Summa leverantörsskulder	190 702	351 394

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	25 466	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	739
Summa skatteskulder	25 466	739

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 615	31 461
Mottagna depositioner	7 500	7 500
Skuld för moms	-4 594	-9 174
Summa övriga skulder	6 521	29 787

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	2 478
Upplupna sociala avgifter	16 078	17 691
Upplupna räntekostnader	44 541	53 162
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 099	14 160
Upplupna elkostnader	42 870	45 563
Upplupna värmekostnader	121 528	119 398
Upplupna kostnader för renhållning	15 457	0
Upplupna revisionsarvoden	21 250	21 250
Upplupna styrelsearvoden	68 329	59 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 947	30 881
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 381	412 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	701 480	776 293

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 870 200	14 870 200

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rasmus Englesson
Ordförande

Rikard Nilsson
Ledamot

Hugo Diebitsch Antoni
Ledamot

Allan Madsen
Ledamot

Sandra Palmberg
Ledamot

Niclas Berg
Ledamot

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

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Robin Lundgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546224758

Dokument

Årsredovisning 2024 RBF Boken i Kristianstad
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-05-08 12:16:59 CEST (+0200) av Julia
Lundin (JL)
Färdigställt 2025-05-13 19:59:31 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lundin (JL)
Riksbyggen
julia.lundin@riksbyggen.se

Signerare

Rasmus Englesson (RE)
rasmus.englesson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rasmus Englesson"
Signerade 2025-05-08 13:28:45 CEST (+0200)

Rikard Nilsson (RN)
rickhard.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
RIKARD MARKUS NILSSON"
Signerade 2025-05-13 05:51:11 CEST (+0200)

Hugo Diebitsch Antoni (HDA)
hugo.diebitschantoni@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "L
Hugo L T P Diebitsch Antoni"
Signerade 2025-05-12 08:08:30 CEST (+0200)

Allan Madsen (AM)
allan.dansk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALLAN CHRISTENSEN MADSEN"
Signerade 2025-05-08 12:23:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546224758

Sandra Palmberg (SP)
sandrapalmberg88@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Erika Reneé Palmberg"
Signerade 2025-05-12 08:06:05 CEST (+0200)

Niclas Berg (NB)
niclas.berg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
UNO NICLAS BERG"
Signerade 2025-05-08 14:25:38 CEST (+0200)

Robin Lundgren (RL)
robinlundgrenmgt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LUNDGREN"
Signerade 2025-05-13 19:59:31 CEST (+0200)

Johan Törnquist (JT)
johan@revbyran.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Fredrik Anders Törnquist"
Signerade 2025-05-13 10:57:42 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boken , org.nr 738200-2074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde 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 Brf Boken 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 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. Jag som auktoriserad revisor 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 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 den auktoriserade revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Kristianstad den

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Robin Lundgren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546638309

Dokument

Revisionsberättelse osignerad

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-05-13 13:34:15 CEST (+0200) av Julia Lundin (JL)

Färdigställt 2025-05-13 19:57:29 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lundin (JL)

Riksbyggen

julia.lundin@riksbyggen.se

Signerare

Robin Lundgren (RL)

robinlundgrenmgt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN LUNDGREN"

Signerade 2025-05-13 19:57:29 CEST (+0200)

Johan Törnquist (JT)

johan@revbyran.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Fredrik Anders Törnquist"

Signerade 2025-05-13 13:36:40 CEST (+0200)

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



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 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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Boken i Kristianstad

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Boken i Kristianstad
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

