

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB Brf Delsbohus Nr 2
Org nr: 716458-5767



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordförande 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

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

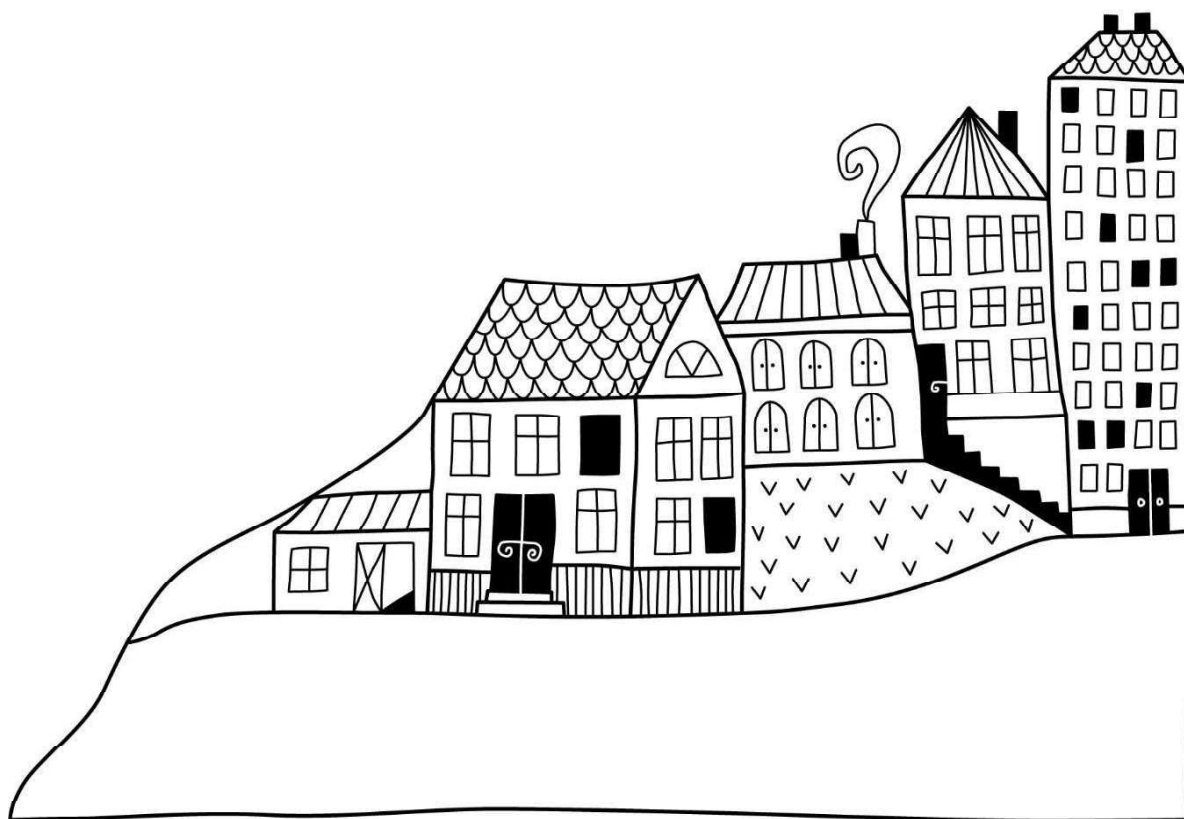
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Delsbohus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Hudiksvalls kommun.

Årets resultat är -399 tkr, vilket är lägre än föregående år. Detta beror främst på ökade kostnader för underhåll under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 201 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sunnansjö 9:16 i Hudiksvalls Kommun. På fastigheten finns 20 byggnader med 37 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Olnirsvägen i Delsbo.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB försäkring Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	16
4 rum och kök	9

Total tomtarea 21 117 m²

Total bostadsarea 2 994 m²

Årets taxeringsvärde 20 943 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 589 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 118 tkr och planerat underhåll för 856 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 338 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 447 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 525 tkr (509 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning fasader	2011-2012
Målning carportar och förråd	2012-2013
Yttre miljö	2011-2013
Byte värmepump x 6	2014-2015
Markarbeten	2014-2015
Takrengöring	2015-2016
Asfaltering	2016-2017
Markytor	2018-2019
Carport	2020-2021
Bytt radiatorventiler	2020-2021
Bytt värmepump	2020-2021
Ny mur mot gångväg	2021-2022
Installerat vägguttag	2022-2023
Kompressorbyte	2022-2023
Spolat dagvattenbrunnar	2022-2023
Tagit ner träd	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tilluftsventiler och kompressor	288 539
Panelbyte inför fasadmålning	552 658
Underhåll kring lekplats	14 671



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Wahlman	Ordförande	2026
Inger Sandberg	Sekreterare	2025
Carina Bryngelsson	Ledamot	2025
Gisela Palm	Ledamot	2026
Björn Wennberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Sandberg	Suppleant	2025
Viola Öhman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB	Extern revisor
Marianne Fritz	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Tova Albinsson

Valberedning
Anne Edman
Siv Nordin

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 950	1 871	1 794	1 818	1 818
Resultat efter finansiella poster	-399	490	357	0	-240
Soliditet %	39	39	36	34	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	101	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	700	674	656	623	607
Energikostnad kr/kvm	46	41	38	41	36
Sparande kr/kvm	220	283	237	233	259
Skuldsättning kr/kvm	3 987	4 120	4 254	4 387	4 512
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 987	4 120	4 254	4 387	4 512
Räntekänslighet %	5,7	6,1	6,5	7,0	7,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter med mera 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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas värme och elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen värme och elförbrukning ingår inte.

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 delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens förlust beror främst på de underhållskostnader som varit under året. Då föreningen höjt avgiften och även lagt in en kommande höjning så bedömer de att detta minusresultat inte påverkar deras möjlighet att finansiera kommande åtaganden och kostnader framåt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 850 516	6 015 523	-207 612	490 236
Disposition enl. årsstämmobeslut			490 236	-490 236
Reservering underhållsfond		1 525 000	-1 525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-855 868	855 868	
Årets resultat				-399 091
Vid årets slut	1 850 516	6 684 655	-386 508	-399 091

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	282 625
Årets resultat	-399 091
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	855 868
Summa	-785 598

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 785 598**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 949 884	1 871 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 368	150 387
Summa rörelseintäkter		2 103 252	2 021 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 603 438	-759 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 930	-153 173
Personalkostnader	Not 6	-58 147	-64 137
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-201 362	-201 362
Summa rörelsekostnader		-2 041 878	-1 178 378
Rörelseresultat		61 374	843 140
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	74 185	46 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-534 651	-399 768
Summa finansiella poster		-460 465	-352 904
Resultat efter finansiella poster		-399 091	490 236
Årets resultat		-399 091	490 236



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 714 570	17 910 022
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	23 642	29 553
Summa materiella anläggningstillgångar		17 738 213	17 939 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	55 500	55 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 500	55 500
Summa anläggningstillgångar		17 793 713	17 995 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	15 659	6 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	161 475	143 430
Summa kortfristiga fordringar		177 134	149 963
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 141 700	2 844 309
Summa kassa och bank		2 141 700	2 844 309
Summa omsättningstillgångar		2 318 834	2 994 272
Summa tillgångar		20 112 547	20 989 347



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 850 516	1 850 516
Fond för yttre underhåll		6 684 655	6 015 523
Summa bundet eget kapital		8 535 171	7 866 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-386 507	-207 612
Årets resultat		-399 091	490 236
Summa fritt eget kapital		-785 598	282 625
Summa eget kapital		7 749 573	8 148 663
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 782 251	11 936 000
Summa långfristiga skulder		7 782 251	11 936 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 153 749	400 000
Leverantörsskulder	Not 18	98 296	74 773
Skatteskulder	Not 19	24 061	19 692
Övriga skulder	Not 20	34 916	134 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	269 701	275 874
Summa kortfristiga skulder		4 580 723	904 684
Summa eget kapital och skulder		20 112 547	20 989 347



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	61 374	843 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	201 362	201 362
	262 736	1 044 502
Erhållen ränta	63 402	18 276
Erlagd ränta	-528 087	-410 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-201 949	651 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 387	-35 147
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-84 273	-156 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-302 609	460 150
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-54 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-702 609	6 150
Likvida medel vid årets början	2 844 309	2 838 159
Likvida medel vid årets slut	2 141 700	2 844 309
Kassa och Bank BR	2 141 700	2 844 309



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	1 949 884	1 899 132
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-28 000
Summa nettoomsättning	1 949 884	1 871 132

*I årsavgiften ingår vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter**	145 632	145 632
Övriga ersättningar	7 736	4 695
Övriga rörelseintäkter	0	60
Summa övriga rörelseintäkter	153 368	150 387

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även märkning i not 3)

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-855 868	-156 917
Reparationer	-117 599	-19 727
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 073	-131 918
Försäkringspremier	-101 350	-86 526
Kabel- och digital-TV	-145 632	-145 632
Återbäring från Riksbyggen	100	1 100
Obligatoriska besiktningar	-2 375	-2 813
Snö- och halkbekämpning	-62 639	-61 070
Förbrukningsinventarier	-5 250	-4 863
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 679
Vatten	-124 360	-110 793
Fastighetsel	-12 870	-12 261
Förvaltningsarvode drift	-18 522	-25 608
Summa driftskostnader	-1 603 438	-759 706

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-127 984	-122 893
Arvode, yrkesrevisorer	-18 119	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 626	-8 053
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 880	-1 796
Kontorsmateriel	-1 656	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 775	-2 775
Bankkostnader	-5 160	-2 657
Övriga externa kostnader	-4 980	0
Summa övriga externa kostnader	-178 930	-153 173

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-34 520	-36 510
Sammanträdesarvoden	0	-3 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 500	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 125	-450
Sociala kostnader	-7 002	-8 677
Summa personalkostnader	-58 147	-64 137

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-195 451	-195 451
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 911	-5 911
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-201 362	-201 362

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	30
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	30

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	46 746
Ränteintäkter från likviditetsplacering	73 735	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	0
Övriga ränteintäkter	420	88
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 185	46 834

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-534 169	-399 625
Övriga räntekostnader	-482	-143
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-534 651	-399 768

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	36 298 004	36 298 004
Mark	1 680 000	1 680 000
	37 978 004	37 978 004
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 978 004	37 978 004

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 174 368	-3 978 916
	-4 174 368	-3 978 916

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-195 451	-195 451
	-195 451	-195 451

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-15 893 615	-15 893 615
	-15 893 615	-15 893 615

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	16 034 570	16 230 022
Mark	1 680 000	1 680 000

Taxeringsvärden

Småhus	20 943 000	17 589 000
Totalt taxeringsvärde	20 943 000	17 589 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 652 000</i>	<i>14 040 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 291 000</i>	<i>3 549 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	109 896	109 896
	109 896	109 896
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 896	109 896
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-80 343	-74 433
	-80 343	-74 433
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 911	-5 911
	-5 911	-5 911
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-86 254	-80 343
	-86 254	-80 343
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 254	-80 343
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 642	29 553
Varav		
Inventarier och verktyg	23 642	29 553

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	55 500	55 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	55 500	55 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	15 659	6 533
Summa övriga fordringar	15 659	6 533

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	46 202	35 418
Förutbetalda försäkringspremier	35 716	29 918
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 149	41 686
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 408	36 408
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 475	143 430

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 838 789	2 376 417
Företagskonto	38 939	38 939
Transaktionskonto	263 972	428 954
Summa kassa och bank	2 141 700	2 844 309

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	11 936 000	12 336 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	-3 865 749	-400 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-288 000	
Långfristig skuld vid årets slut	7 782 251	11 936 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	5,10%	2024-11-30	3 977 749,00	0,00	112 000,00	3 865 749,00
SPARBANKEN	3,83%	2025-11-30	3 946 000,00	0,00	112 000,00	3 834 000,00
SPARBANKEN	5,05%	2026-11-30	4 412 251,00	0,00	176 000,00	4 236 251,00
Summa			12 336 000,00	0,00	400 000,00	11 936 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbankens lån om 3 865 749 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. På övriga lån ska föreningen amortera 288 000kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	98 296	68 338
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	6 435
Summa leverantörsskulder	98 296	74 773

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	24 061	19 692
Summa skatteskulder	24 061	19 692

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	34 916	134 344
Summa övriga skulder	34 916	134 344

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 099	13 825
Upplupna räntekostnader	40 903	34 339
Upplupna elkostnader	823	796
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	36 510	42 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 366	171 439
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 701	275 874

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	24 649 000	24 649 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Monica Wahlman

Inger Sandberg

Carina Bryngelsson

Gisela Palm

Björn Wennberg

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

BOREV Revision AB

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Marianne Fritz
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557534063127

Björn Wennberg (BW)

bjorn.wennberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN DAVID WENNBERG"

Signerade 2024-12-12 11:12:11 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)

BOREV Revision AB

sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"

Signerade 2024-12-16 12:09:16 CET (+0100)

Marianne Fritz (MF)

Personnummer 194704301706

mariannefritz@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE INGRID BIRGITTA FRITZ"

Signerade 2024-12-16 16:17:40 CET (+0100)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557534063127

Dokument

Årsredovisning Delsbohus 2023-2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-12-12 10:59:27 CET (+0100) av Sara
Gröning (SG)
Färdigställt 2024-12-16 16:17:40 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Monica Wahlman (MW)
monicawahlman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA WAHLMAN"
Signerade 2024-12-12 11:04:08 CET (+0100)

Carina Bryngelsson (CB)
carina.bryngelsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Margaretha Bryngelsson"
Signerade 2024-12-12 18:39:27 CET (+0100)

Gisela Palm (GP)
gisela.palm@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GISELA PALM"
Signerade 2024-12-15 09:55:09 CET (+0100)

Inger Sandberg (IS)
ingersandberg51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER SANDBERG"
Signerade 2024-12-12 11:04:50 CET (+0100)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Delsbohus Nr 2, org.nr 716458-5767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Delsbohus Nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 5 december 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Delsöhus Nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 extern 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 externa 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 räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Marianne Fritz
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.12.2024 16:33

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 16.12.2024 12:09

DOCUMENT ID:
rkpZoKpVkg

ENVELOPE ID:
ryUY5taEke-rkpZoKpVkg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Delsbohus Nr 2023-2024 revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	16.12.2024 12:15 16.12.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. MARIANNE INGRID BIRGITTA FRITZ mariannefritz@live.se	Signed Authenticated	16.12.2024 16:33 16.12.2024 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/30) IP: 78.73.100.77

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

BRF Delsbohus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Delsbohus 2 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

