

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Myran
Org nr: 794700-2098





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Myran får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-07-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-29.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, vilka klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet har exklusive dessa lån (men inklusive nästa års amortering) förändrats under året från 107 % till 165 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 458 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheterna;
Taljan 3 och 4 samt Trossen 3 med byggnadsår 1951-1954.
Fastigheterna är belägna i Skellefteå kommun.

Byggnaderna är försäkrade i Folksam.
I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår en ansvarsdel för styrelsen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	3 r o k	4 r o k	Summa
14	40	56	10	120

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
7	17	108

Total bostadsarea 7 770 m²

Total lokalarea 504 m²

Årets taxeringsvärde 28 838 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 875 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,25 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten norra. 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 200 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	20 042

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonatan Rydberg	Ordförande	2026
Marcus Robertsson	Vice ordförande	2025
Jessica Jonasson	Ledamot	2025
Maja Alexandersson	Ledamot	2026
Roland Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Ågren	Suppleant	2025
Åsa Pettersson	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	2025
Johan Sundelius	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Micael Antestig	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Agneta Lundström	2025	
Inger Fenton	2025	
Thomas Hedman	2025	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter 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 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 4 % fr.o.m. 2024-11-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-11-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 869 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 586	7 287	6 475	6 302	6 144
Resultat efter finansiella poster*	1 194	817	-368	834	562
Soliditet %*	12	7	3	5	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	95	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	922	887	794	773	762
Energikostnad kr/kvm*	290	280	265	245	238
Sparande kr/kvm*	179	189	169	173	184
Skuldsättning kr/kvm*	1674	1 738	1 782	1 616	1 637
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1783	1 783	1 836	1 665	1 687
Räntekänslighet %*	1,9	2,0	2,3	2,2	2,2

* 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	206 939	0	2 212 000	2 752 453	-4 714 610	817 159
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					817 159	-817 159
Reservering underhållsfond				1 025 000	-1 025 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-20 042	20 042	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-79 000		79 000	
Årets resultat						1 194 160
Vid årets slut	206 939	0	2 133 000	3 757 411	-4 823 409	1 194 160

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 818 452
Årets resultat	1 194 160
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 025 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 042
Summa	-3 629 250

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 629 250**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 585 737	7 355 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 150	9 442
Summa rörelseintäkter		7 586 887	7 365 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 944 825	-4 065 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 407 879	-1 450 740
Personalkostnader	Not 6	-129 443	-119 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-575 152	-574 111
Summa rörelsekostnader		-6 057 299	-6 210 007
Rörelseresultat		1 529 588	1 155 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 330	7 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-378 758	-345 812
Summa finansiella poster		-335 429	-338 197
Resultat efter finansiella poster		1 194 159	817 159
Årets resultat		1 194 160	817 159



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 934 657	14 483 895
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	281 526	307 439
Summa materiella anläggningstillgångar		14 216 183	14 791 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		14 396 183	14 971 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 161	1 543
Övriga fordringar		26 968	32 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		473 103	133 534
Summa kortfristiga fordringar		511 232	167 277
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 541 990	2 162 448
Summa kassa och bank		3 541 990	2 162 448
Summa omsättningstillgångar		4 053 222	2 329 725
Summa tillgångar		18 449 404	17 301 059



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 939	206 939
Uppskrivningsfond		2 133 000	2 212 000
Fond för yttre underhåll		3 757 411	2 752 453
Summa bundet eget kapital		6 097 350	5 171 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 823 410	-4 714 610
Årets resultat		1 194 160	817 159
Summa fritt eget kapital		-3 629 250	-3 897 452
Summa eget kapital		2 468 100	1 273 941
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 713 608	7 520 576
Summa långfristiga skulder		6 713 608	7 520 576
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 136 617	6 472 549
Leverantörsskulder		425 249	297 855
Skatteskulder		6 343	4 931
Övriga skulder		969 592	1 062 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		729 895	668 222
Summa kortfristiga skulder		9 267 696	8 506 543
Summa eget kapital och skulder		18 449 404	17 301 059



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 529 589	1 155 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	575 152	574 111
	2 104 741	1 729 466
Erhållen ränta	25 428	7 615
Erlagd ränta	-382 781	-334 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 747 388	1 403 073
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-326 055	559 717
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	101 108	-36 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 522 441	1 926 768
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-250 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-142 900	-415 359
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 900	-415 359
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 379 541	1 261 409
Likvida medel vid årets början	2 162 448	901 040
Likvida medel vid årets slut	3 541 990	2 162 448
Kassa och Bank BR	3 541 990	2 162 448



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	100
Byggnader uppskrivning	Linjär	38
Standardförbättringar	Linjär	20-34
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 822 592	6 645 408
Hyror, lokaler	19 296	16 984
Hyror, garage	79 424	77 376
Hyror, p-platser	253 591	247 150
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 936	-3 150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 432
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 823	-7 600
Elavgifter	365 081	312 484
Övriga avgifter	1 600	1 210
Övriga ersättningar	62 592	67 489
Fakturerade kostnader	1 331	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	1
Summa nettoomsättning	7 585 737	7 355 920

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.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	0	1 769
Övriga rörelseintäkter	1 150	7 673
Summa övriga rörelseintäkter	1 150	9 442

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-20 042	-128 750
Reparationer	-199 703	-484 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 580	-82 550
Arrendeavgifter	0	-500
Försäkringspremier	-164 123	-142 693
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-341 480	-338 581
Återbäring från Riksbyggen	4 800	1 600
Obligatoriska besiktningar	-2 318	-2 833
Snö- och halkbekämpning	-237 151	-257 089
Förbrukningsinventarier	-20 594	-5 316
Vatten	-870 980	-628 895
Fastighetsel	-473 934	-544 386
Uppvärmning	-1 055 738	-1 080 161
Sophantering och återvinning	-282 764	-274 158
Förvaltningsarvode drift	-191 219	-96 187
Summa driftskostnader	-3 944 825	-4 065 436

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 269 040	-1 261 175
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-596	-1 398
Företagsförsäkringar	0	-799
Arvode, yrkesrevisorer	-29 750	-31 257
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-38 034	-62 914
Kreditupplysningar	-3 185	-4 211
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 201	-36 971
Representation	-957	-3 126
Kontorsmateriel	-311	-1 506
Telefon och porto	-5 546	-9 995
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 743	1 455
Medlems- och föreningsavgifter	-20 160	0
Bankkostnader	-4 798	-4 391
Advokat och rättegångskostnader	0	-33 894
Övriga externa kostnader	0	-559
Summa övriga externa kostnader	-1 407 879	-1 450 740

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-41 400	-34 650
Sammanträdesarvoden	-31 600	-12 600
Övriga ersättningar	0	-500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 800	-46 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 350
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-24 643	-21 320
Summa personalkostnader	-129 443	-119 720

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-236 945	-236 945
Avskrivning Markanläggningar	-108 706	-107 664
Avskrivningar tillkommande utgifter	-203 588	-203 588
Avskrivning Installationer	-25 914	-25 914
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-575 152	-574 111

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	42 598	3 087
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	346	3 867
Övriga ränteintäkter	386	661
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 330	7 615

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-377 070	-344 815
Övriga räntekostnader	-1 688	-997
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-378 758	-345 812

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 306 877	13 306 877
Mark	165 000	165 000
Tillkommande utgifter	7 111 488	7 111 488
Markanläggning	3 055 376	2 805 376
	23 638 741	23 388 741
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	250 000
	0	250 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 638 741	23 638 741
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 888 341	-8 730 396
Tillkommande utgifter	-2 113 665	-1 910 077
Markanläggningar	-364 839	-257 175
	-11 366 845	-10 897 648
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-157 945	-157 945
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-203 588	-203 588
Årets avskrivning markanläggningar	-108 706	-107 664
	-470 239	-469 197
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 837 084	-11 366 845
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 212 000	2 291 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-79 000	-79 000
	2 133 000	2 212 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 934 657	14 483 895
Varav		
Byggnader	4 260 291	4 339 536
Mark	165 000	165 000
Tillkommande utgifter	4 794 235	4 997 823
Markanläggningar	2 581 831	2 690 537
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 400 000	26 600 000
Lokaler	438 000	275 000

Totalt taxeringsvärde	28 838 000	26 875 000
<i>varav byggnader</i>	21 427 000	20 539 000
<i>varav mark</i>	7 411 000	6 336 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	315 729	315 729
Installationer	775 467	775 467
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 091 196	1 091 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-315 729	-315 729
Installationer	-468 028	-442 114
	-783 757	-757 843
Årets avskrivningar		
Installationer	-25 914	-25 914
	-25 914	-25 914
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-315 729	-315 729
Installationer	-493 942	-468 028
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-809 670	-783 757
Restvärde enligt plan vid årets slut	281 526	307 439
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	281 526	307 439

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	180 000	180 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	180 000	180 000

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	5 887	945
Bankmedel	2 325 767	1 001 071
Transaktionskonto	1 210 255	1 160 352
Förvaltningskonto i Swedbank	80	80
Summa kassa och bank	3 541 990	2 162 448

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	13 850 225	13 993 125
Nästa års amortering på lån till kreditinstitut	-142 900	-135 400
Nästa års omförhandlingar av lån minus dess amortering	-6 993 717	-6 337 149
Långfristig skuld vid årets slut	6 713 608	7 520 576

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2024-09-28	1 730 000,00	-1 730 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	732 240,00	0,00	0,00	732 240,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-09-30	1 751 260,00	0,00	0,00	1 751 260,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-10-30	1 930 000,00	0,00	20 000,00	1 910 000,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2025-12-01	406 806,00	0,00	4 128,00	402 678,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2025-12-01	522 275,00	0,00	5 304,00	516 971,00
SWEDBANK	1,41%	2026-01-23	895 000,00	0,00	20 000,00	875 000,00
SWEDBANK	3,86%	2026-01-23	895 000,00	0,00	20 000,00	875 000,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-09-30	0,00	1 730 000,00	0,00	1 730 000,00
SWEDBANK	4,21%	2026-11-25	2 237 500,00	0,00	50 000,00	2 187 500,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2027-03-01	1 500 000,00	0,00	7 500,00	1 492 500,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2027-09-30	1 393 044,00	0,00	15 968,00	1 377 076,00
Summa			13 993 125,00	0,00	142 900,00	13 850 225,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 313 149 kronor (Stadshypotek, Handelsbanken) samt 1 750 000 kronor (Swedbank) 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 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	15 169 000	15 169 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 251008

Skellefteå, den dag som framgår av styrelsens digitala signatur

Ort och datum

Jonatan Rydberg

Maja Alexandersson

Marcus Robertsson

Jessica Jonasson

Roland Jonsson

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

Bright Norr AB
Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Johan Sundelius
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Myran

Org.nr 794700-2098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Myran för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-10-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag.



och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Myran för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Johan Sundelius
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen 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

