

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lilla Maria
Org nr: 769604-8508





Innehållsförteckning

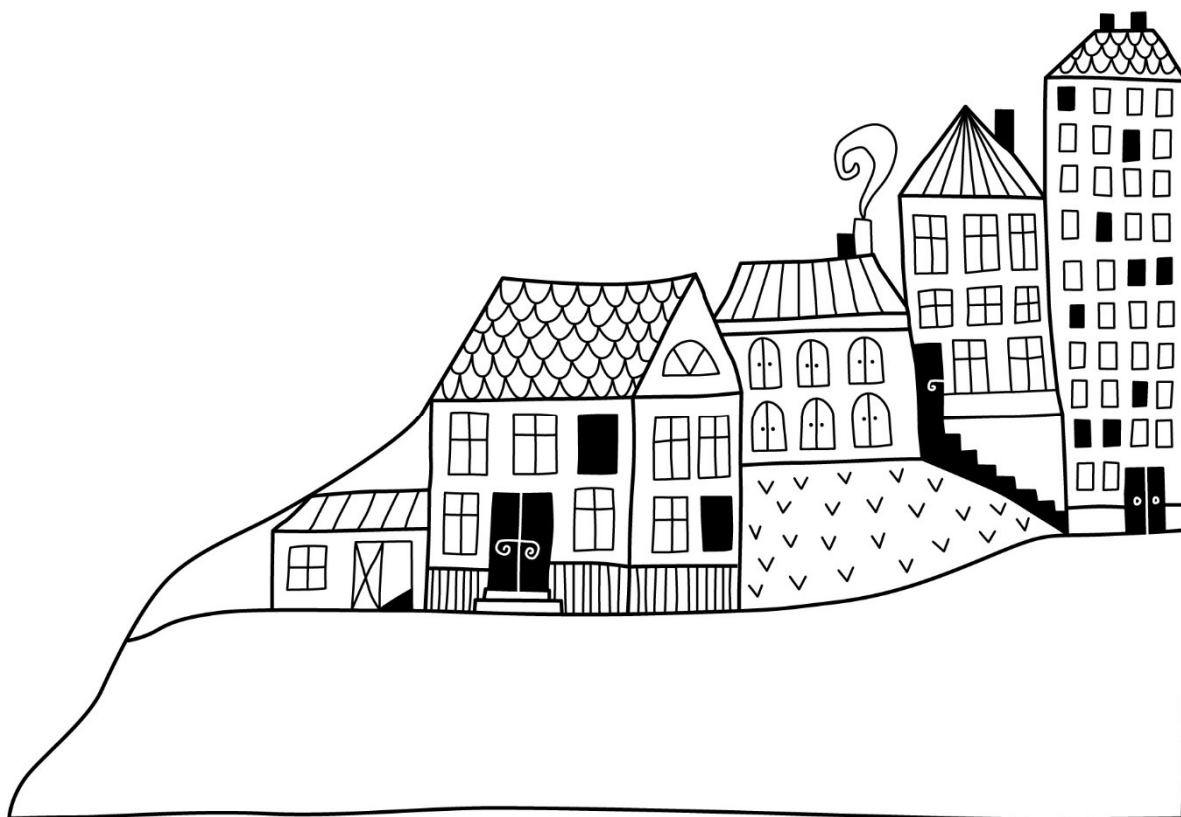
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lilla Maria får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-18.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 442 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -439 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Energikällan 4 i Helsingborgs Kommun. På fastigheten finns 22 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastighetens adress är Koltrastgatan i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
16	20	4	40
Total tomtarea			17 787 m ²
Bostäder bostadsrätt			3 530 m ²
Total bostadsarea			3 530 m ²
Årets taxeringsvärde			66 932 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			58 248 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 44 tkr och planerat underhåll för 1 139 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 18 995 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1899 tkr (538 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 109 tkr (314 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden sett till underhållet 50 år framåt i tiden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering/målning av fasader	2017
Huskropp utvändigt fönster	2022
Balkongdörrar	2022
Målning och fasadarbete	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning fasader	757 022
Fjärrvärmecentral	245 000
Rörligt Arvode	29 223

Planerat underhåll

	År
Målning av resterande fönster /fasader	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Olsen	Ordförande	2025
Eva Jansén	Sekreterare	2025
Elisabet Leijonhielm	Ledamot	2025
Lars Andersson	Ledamot	2026
Lars-Hugo Wennerberg	Ledamot	2026
Christer Svensson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Järgren	Suppleant	2025
Malin Green	Suppleant	2025
Mathias Thuen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jane Wennerberg	2025
Kristina Ljunggren (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar samt blivit en Riksbyggen förening. Inga andra händelser har 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 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 923 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

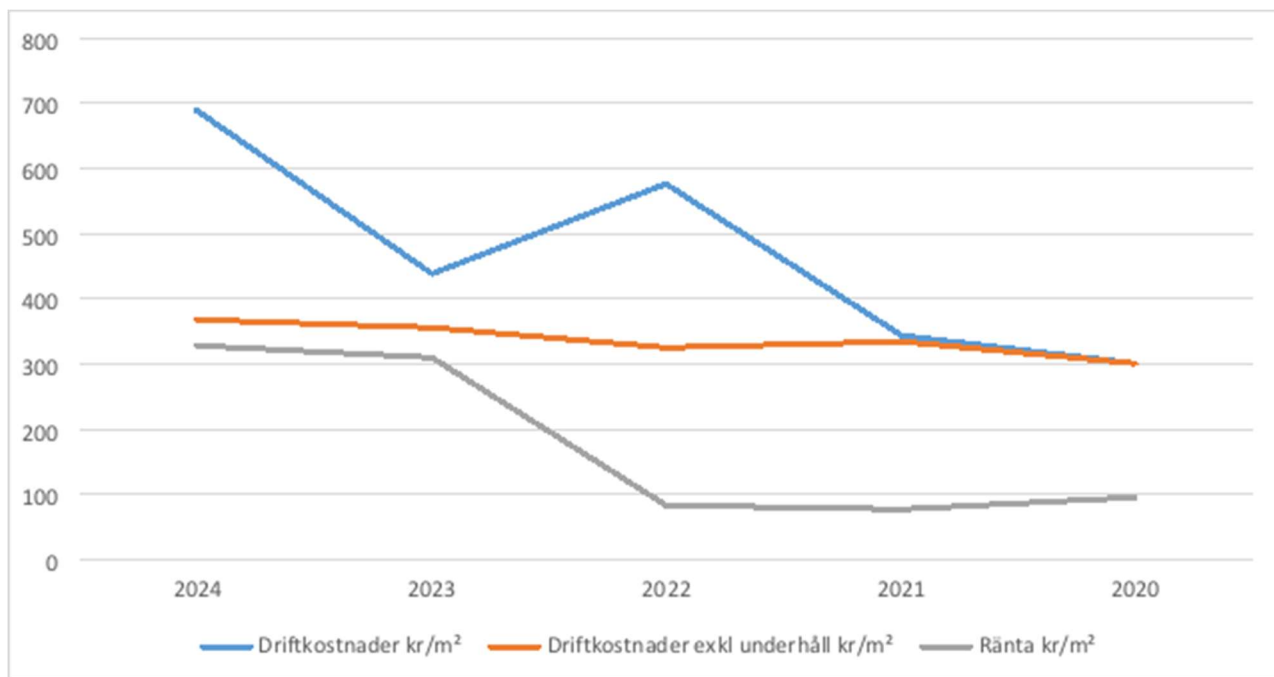
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 276	3 198	2 801	2 791	2 819
Resultat efter finansiella poster*	-881	-1	-150	665	792
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-439	-577	-725	198	339
Balansomslutning	50 606	51 343	51 346	51 436	50 783
Soliditet %*	46	47	47	47	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	99	99	98
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	923	905	787	787	787
Driftkostnader kr/kvm	690	437	576	342	301
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	398	355	323	332	300
Energikostnad kr/kvm*	194	176	163	170	153
Reservering till underhållsfond kr/kvm	314	288	288	258	253
Sparande kr/kvm*	168	208	335	324	350
Ränta kr/kvm	326	309	81	77	95
Skuldsättning kr/kvm*	7 590	7 598	7 606	7 613	7 621
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 590	7 598	7 606	7 613	7 621
Räntekänslighet %*	8,2	8,4	9,7	9,7	9,7

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen uppvisar för räkenskapsåret en förlust om 881 tkr i resultaträkningen. Förlusten härrör dels från höjd räntekostnad samt hög underhållskostnad i år då man målat fasaderna. Styrelsen ser löpande över föreningens kostnader och arbetar för att föreningens ekonomi skall vara långsiktigt hållbar.



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	25 150 000	0	0	4 340 698	-5 533 699	-1 480
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 480	1 480
Reservering underhållsfond				1 109 000	-1 109 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 031 245	1 031 245	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-880 685
Vid årets slut	25 150 000	0	0	4 418 453	-5 612 934	-880 685

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 535 179
Årets resultat	-880 685
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 109 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 031 245
Summa	-6 493 619

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 493 619**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning*	Not 2	3 275 789	3 198 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 046	24 908
Summa rörelseintäkter		3 312 835	3 223 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 435 010	-1 542 958
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 037	-132 599
Personalkostnader	Not 6	-41 935	-44 937
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-441 880	-441 880
Summa rörelsekostnader		-3 113 861	-2 162 373
Rörelseresultat		198 973	1 060 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 525	29 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 151 183	-1 091 296
Summa finansiella poster		-1 079 658	-1 062 195
Resultat efter finansiella poster		-880 685	-1 480
Årets resultat		-880 685	-1 480

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 061 964	46 503 843
Summa materiella anläggningstillgångar		46 061 964	46 503 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	60 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	0
Summa anläggningstillgångar		46 121 964	46 503 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	12 510	14 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 052	90 908
Summa kortfristiga fordringar		104 562	105 467
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 379 070	4 734 045
Summa kassa och bank		4 379 070	4 734 045
Summa omsättningstillgångar		4 483 632	4 839 511
Summa tillgångar		50 605 596	51 343 354

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 150 000	25 150 000	
Fond för yttre underhåll	4 418 453	4 340 698	
Summa bundet eget kapital	29 568 453	29 490 698	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−5 612 935	−5 533 699	
Årets resultat	−880 685	−1 480	
Summa fritt eget kapital	−6 493 619	−5 535 179	
Summa eget kapital	23 074 834	23 955 518	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 794 360	26 821 112
Leverantörsskulder	Not 16	332 945	65 869
Skatteskulder	Not 17	19 534	25 434
Övriga skulder	Not 18	300	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	383 622	475 421
Summa kortfristiga skulder	27 530 762	27 387 836	
Summa eget kapital och skulder	50 605 596	51 343 354	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	198 973	1 060 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	441 880	441 880
	640 853	1 502 595
Erhållen ränta	78 156	22 470
Erlagd ränta	-1 185 165	-1 059 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-466 156	466 007
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 726	-10 985
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	203 660	-6 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-268 223	448 358
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-60 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-26 752	-26 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 752	-26 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-354 975	421 606
Likvida medel vid årets början	4 734 045	4 312 439
Likvida medel vid årets slut	4 379 070	4 734 045
Kassa och Bank BR	4 379 070	4 734 045



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 aviserar 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	110

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 258 104	3 194 160
Övriga ersättningar	16 703	2 804
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	982	1 216
Summa nettoomsättning	3 275 789	3 198 180

* 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	14 118
Övriga rörelseintäkter	37 046	10 790
Summa övriga rörelseintäkter	37 046	24 908

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 031 245	-292 224
Reparationer	-151 868	-26 549
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-203 540	-198 452
Försäkringspremier	-65 122	-54 386
Kabel- och digital-TV	-77 405	-77 207
Snö- och halkbekämpning	-19 849	-24 830
Förbrukningsinventarier	-9 029	-8 179
Fordons- och maskinkostnader	-486	0
Vatten	-163 801	-126 610
Fastighetsel	-61 725	-63 143
Uppvärmning	-459 966	-431 384
Sophantering och återvinning	-132 653	-145 764
Förvaltningsarvode drift	-58 321	-94 229
Summa driftskostnader	-2 435 010	-1 542 958

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-110 820	-97 564
Hyra inventarier & verktyg	-398	-1 087
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-14 875
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-34 829	-8 186
Kreditupplysningar	-1 278	-89
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 325	-3 633
Representation	-800	0
Kontorsmateriel	-4 738	-3 991
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Konsultarvoden	-4 156	0
Bankkostnader	-2 879	-2 406
Övriga externa kostnader	-1 033	-769
Summa övriga externa kostnader	-195 037	-132 599

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	1	0
Sociala kostnader	-6 936	-9 937
Summa personalkostnader	-41 935	-44 937

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-441 880	-441 880
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-441 880	-441 880

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	71 225	28 818
Övriga ränteintäkter	300	283
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 525	29 101

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 151 134	-1 091 296
Övriga räntekostnader	-49	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 151 183	-1 091 296

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 845 000	45 845 000
Mark	7 400 000	7 400 000
	53 245 000	53 245 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 245 000	53 245 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 741 157	-6 299 277
	-6 741 157	-6 299 277

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-441 880	-441 880
	-441 880	-441 880

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 183 036	-6 741 157
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	38 661 964	39 103 843
Mark	7 400 000	7 400 000

Taxeringsvärden

Bostäder	12 516 000	10 640 000
Småhus	54 416 000	47 608 000

Totalt taxeringsvärde

	66 932 000	58 248 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 036 000</i>	<i>36 144 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 896 000</i>	<i>22 104 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	60 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	60 000	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 510	14 559
Summa övriga fordringar	12 510	14 559

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	6 631
Förutbetalda försäkringspremier	72 852	65 122
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 200	19 155
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 052	90 908

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	0	2 000 000
Transaktionskonto	4 379 070	2 734 045
Summa kassa och bank	4 379 070	4 734 045

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	26 794 360	26 821 112
Varav kortfristiga skulder till kreditinstitut	-26 794 360	-26 821 112
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,246%	2025-03-28	1 901 112,00	0,00	26 752,00	1 874 360,00
SWEDBANK	3,104%	2025-02-28	7 435 000,00	0,00	0,00	7 435 000,00
SWEDBANK	3,104%	2025-02-28	8 400 000,00	0,00	0,00	8 400 000,00
SWEDBANK	3,104%	2025-02-28	9 085 000,00	0,00	0,00	9 085 000,00
Summa			26 821 112,00	0,00	26 752,00	26 794 360,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 26 794 360 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	26 794 360	26 821 112
Summa övriga skulder till kreditinstitut	26 794 360	26 821 112

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	324 330	65 869
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 615	0
Summa leverantörsskulder	332 945	65 869

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	210 736	25 434
Debiterad preliminärskatt	-191 202	0
Summa skatteskulder	19 534	25 434

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	298	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2	1
Summa övriga skulder	300	1

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 437	9 937
Upplupna räntekostnader	71 413	105 395
Upplupna driftskostnader	0	20 705
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 608
Upplupna elkostnader	6 466	6 970
Upplupna värmekostnader	59 767	65 045
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	75
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	191 540	206 686
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 622	475 421

Not 20 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 095 000	28 095 000
Not 21 Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

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

Henrik Olsen
Ordförande

Eva Jansén
Ledamot

Elisabet Leijonhielm
Ledamot

Lars-Hugo Wennerberg
Ledamot

Lars Andersson
Ledamot

Christer Svensson
Riksbyggen Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lilla Maria

Org.nr 769604-8508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lilla Maria för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-22 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lilla Maria för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpa 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543253748

Dokument

Årsredovisning 2024 Lilla Maria
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-02 15:41:12 CEST (+0200) av Anna
Brunbäck (AB)
Färdigställt 2025-04-08 22:01:10 CEST (+0200)

Initierare

Anna Brunbäck (AB)
Riksbyggen
anna.brunback@riksbyggen.se
+46708384337

Signerare

Elisabet Leijonhielm (EL)
elisabet.leijonhielm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elisabet Brita C Leijonhielm"
Signerade 2025-04-02 16:30:55 CEST (+0200)

Eva Jansén (EJ)
eva@endlessminds.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
JANSÉN"
Signerade 2025-04-02 19:18:08 CEST (+0200)

Henrik Olsen (HO)
olsen.henrik7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK OLSEN"
Signerade 2025-04-08 11:31:38 CEST (+0200)

Lars Andersson (LA)
laka1014@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Bertil Andersson"
Signerade 2025-04-02 15:59:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543253748

Lars-Hugo Wennerberg (LW)
lh.wennerberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-HUGO BERNHARD WENNERBERG"
Signerade 2025-04-02 15:43:32 CEST (+0200)

Christer Svensson (CS)
christer.svensson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Roland Svensson"
Signerade 2025-04-03 07:41:36 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2025-04-08 22:01:10 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Styrelsens ord

Under året har vi bevakat vår ekonomi däribland utgifterna. För att få ränta på våra kassa har vi haft två miljoner stående på ett fasträntekonto. Föreningens lån har under året varit med rörlig ränta.

LP måleri har målat fasader och fönster i ”låghusen” och utbytt en del trä som var dåligt. Samtidigt har vi renoverat de fönster i de övriga husen som hade behov.

Vi har bytt värmeväxlare framför allt då den tekniska livslängden var uppnådd. Det var även problem med varmvattnet i några lägenheter och det verkar nu vara avhjälpt.

Kanalrensning och injustering av luftflöden har utförts i alla hus. I flera lägenheter var det p.g.a. felaktigt utförda renoveringar brister i ventilationen som även medförde ökad brandrisk. Detta är nu åtgärdat och i alla lägenheter är det nu god ventilation.

Under året har vi blivit en intresseförening. Rent praktiskt har det i nuläget medfört att Riksbyggen har en medlem i styrelsen. Vi menar detta är bra för att säkerställa att besluten blir så bra som möjligt i framtiden.

Vi har haft två extrastämmor för att besluta om nya lagenliga stadgar.

Vi har tyvärr varit tvungna att omfördela parkeringsplatser då en del av dessa var belägna på kommunens mark och kommunen tillåter inte det.

Tillsammans med våra medlemmar har vi haft två föreningsdagar där vi tagit hand om våra gemensamma ytor. Det har varit riktigt bra uppslutning och det har varit väldigt trevligt att ses.

Vi i styrelsen tackar för förtroendet under det gångna året!

//Styrelsen



RB BRF Lilla Maria

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lilla Maria 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

