

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

**Riksbyggen Brf Sjölunda Lycka i
Lidköping**
Org nr: 769632-7993



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Sjölunda
Lycka i Lidköping 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 36 240 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-29 och den ekonomiska planen registrerades 2018-05-11. Stadgar för Riksbyggen BRF Sjölunda Lycka i Lidköping registrerades 2019-10-09.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2024 uppgår till -70 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmättet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämnar ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till -182 tkr, vilket är 143 tkr lägre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas högre räntekostnader än verksamhetsåret innan. Bland driftskostnaderna kan det noteras att elkostnaden har minskat med 6 tkr (-3,5%) medan vattenkostnaden har ökat med 3 tkr (+5 %). Vid översikt av de finansiella posterna har räntekostnaderna uppvisat en ökning (+65 %) till följd av låneomsättning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 334 % till 307 %,

I resultatet ingår avskrivningar med 523 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 453 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kulingen 4 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Portvaktsvägen 1 A-11 D i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	18
4 rum och kök	6
Summa	26

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	31

Total tomtarea 5 636 m²

Total bostadsarea 1 822 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Lidköping. 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 30 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Genom att kartlägga och förutse underhållsåtgärder över tid kan skador förebyggas, vilket i sin tur förhindrar att mindre defekter utvecklas till mer omfattande och kostsamma reparationer. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden beror främst på kommande underhåll, men även på nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

Föreningens underhållsplan: Uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 674 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 167 tkr (92 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 172 tkr (94 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025 är satt till 160 tkr (88 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll & investeringar

Tidigare utförda underhåll & investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Yttre armatur	2022	
IMD vatten	2022	

Årets utförda underhåll & investeringar

Beskrivning	Belopp
Ventilation, <i>aggregat, byte filter</i>	59 986
OVK-besiktning	40 651

Planerat underhåll & investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Träpanel/Fasad, <i>Målning</i>	2025	<i>Förbättringar av utsatta områden</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Karlsson	Ordförande	2026
Niklas Johansson	Ledamot	2026
Rolf Johansson	Ledamot	2025
Matilda Jansson	Ledamot	2025
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Rydén	Suppleant	2025
Mattias Larsson	Suppleant	2025
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB <i>Huvudansvarig revisor:</i> Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ewa Winther	2025
Susanne Edlund	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades två gånger under räkenskapsåret, 2024-01-01 med 10% höjning samt 2024-07-01 med återigen 10 % höjning. Anledningen till höjningar beror på låneomsättningar till högre räntesatser. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad under 2025.

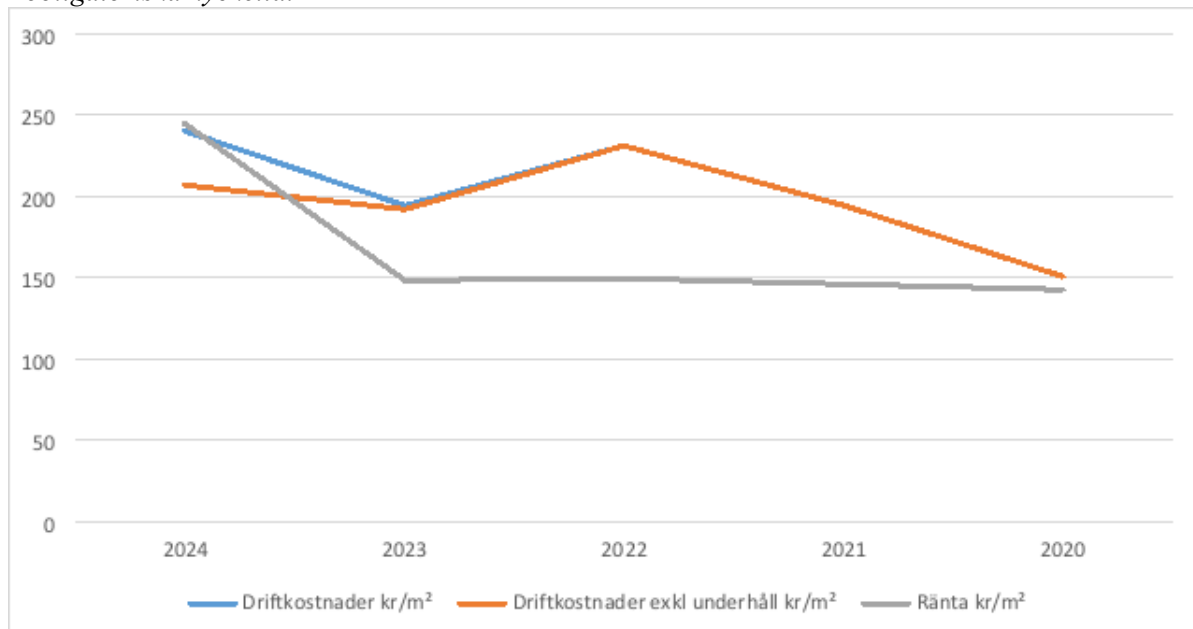
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 511	1 320	1 252	1 239	1 212
Resultat efter finansiella poster*	-70	45	-170	-71	-35
Balansomslutning	59 809	60 023	60 277	60 621	60 904
Årets kassaflöde	298	310	-9	228	208
Soliditet %*	64	63	63	63	63
Likviditet exkl låneomförhandling kommande verksamhetsår, %	307	334	229	257	214
Likviditet inkl låneomförhandling kommande verksamhetsår, %	11	15	229	257	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	96	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	828	720	683	676	663
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	207	191	230	193	181
Energikostnad kr/kvm*	123	124	173	139	93
Underhållsfond kr/kvm	341	280	233	181	129
Reservering till underhållsfond kr/kvm	94	49	52	52	50
Sparande kr/kvm*	282	315	191	242	262
Ränta kr/kvm	244	148	149	145	150
Skuldsättning kr/kvm*	11 801	11 931	12 056	12 181	12 305
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 801	11 931	12 056	12 181	12 305
Räntekänslighet %*	14,3	16,6	17,6	18,0	18,6

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning till förlust

Årets underskott beror på höga avskrivningskostnader till följd av att föreningens byggnader är uppförda 2018, och är således högre än det generella snittet per kvadratmeter bland bostadsrättsföreningar. Kassaflödet indikerar dock ett positivt utfall, och resultatet kan anses godtagbart så länge likviditeten och avsättningar till underhåll är tillräckligt.

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 som föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 470 000	509 390	-943 939	44 893
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			44 893	-44 893
Reservering underhållsfond		171 800	-171 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 986	59 986	
Årets resultat				-69 878
Vid årets slut	38 470 000	621 204	-1 010 860	-69 878

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-899 047
Årets resultat	-69 878
Årets fondreservering enligt stadgarna	-171 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 986
Summa	-1 080 739

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 080 739
--	--------------------

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	1 511 215	1 319 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	43 478
Summa rörelseintäkter		1 511 335	1 363 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-437 317	-354 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 551	-146 363
Personalkostnader	Not 6	-53 497	-44 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-523 335	-524 090
Summa rörelsekostnader		-1 177 700	-1 068 937
Rörelseresultat		333 634	294 500
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 588	1 705
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 440	18 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-444 541	-269 680
Summa finansiella poster		-403 512	-249 607
Resultat efter finansiella poster		-69 878	44 893
Årets resultat		-69 878	44 893

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 914 075	58 426 525
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	135 259	146 144
Summa materiella anläggningstillgångar		58 049 334	58 572 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	13 000	13 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 000	13 000
Summa anläggningstillgångar		58 062 334	58 585 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	10 096	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	26 873	25 794
Summa kortfristiga fordringar		36 969	25 969
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 709 669	1 411 791
Summa kassa och bank		1 709 669	1 411 791
Summa omsättningstillgångar		1 746 638	1 437 760
Summa tillgångar		59 808 972	60 023 429

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	38 470 000	38 470 000	
Fond för yttre underhåll	621 204	509 390	
Summa bundet eget kapital	39 091 204	38 979 390	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 010 861	-943 939	
Årets resultat	-69 878	44 893	
Summa fritt eget kapital	-1 080 739	-899 047	
Summa eget kapital	38 010 466	38 080 344	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 403 300	12 512 125
Summa långfristiga skulder		6 403 300	12 512 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 097 575	9 227 000
Leverantörsskulder	Not 18	34 287	29 722
Övriga skulder	Not 19	21 668	17 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	241 677	156 292
Summa kortfristiga skulder		15 395 207	9 430 960
Summa eget kapital och skulder	59 808 972	60 023 429	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	333 634	294 500
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	523 335	524 090
Utdelningar	1 588	1 445
	858 557	820 035
Erhållen ränta	39 440	18 628
Erlagd ränta	-360 562	-269 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	537 436	568 982
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 000	22 444
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	9 693	-71 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 128	520 352
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer, fg. år avdrag ing. moms IMD	0	16 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	16 990
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-238 250	-227 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-238 250	-227 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	297 878	310 342
Likvida medel vid årets början	1 411 791	1 101 449
Likvida medel vid årets slut	1 709 669	1 411 791

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 (K2).

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
Installation: IMD vatten	Linjär	15
Installation: Ytterbelysning/Elarmatur	Linjär	15

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, <i>inkl Uppvärmning</i>	1 473 372	1 275 600
Vattenavgifter	34 979	37 021
Övriga ersättningar, <i>pant- & överlåtelseavgifter</i>	2 866	7 341
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Summa nettoomsättning	1 511 215	1 319 959

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, <i>fg år elstöd</i>	0	43 298
Övriga rörelseintäkter	120	180
Summa övriga rörelseintäkter	120	43 478

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-59 986	-5 586
Reparationer	-29 679	-15 370
Försäkringspremier	-24 440	-19 565
Återbäring från Riksbyggen	100	1 800
Obligatoriska besiktningar, <i>OVK-besiktning</i>	-40 651	0
Bevakningskostnader	0	-1 545
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 786	-6 056
Snö- och halkbekämpning	-19 056	-31 331
Förbrukningsinventarier	-1 877	-6 579
Fordons- och maskinkostnader	-900	0
Vatten	-68 651	-65 157
Fastighetsel	-154 883	-160 591
Sophantering och återvinning	-34 509	-44 245
Summa driftskostnader	-437 317	-354 226

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-123 891	-118 128
IT-kostnader	-6 590	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 375	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 271	-3 269
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 011	-4 200
Medlems- och föreningsavgifter	-1 586	-1 586
Bankkostnader	-2 827	-2 180
Summa övriga externa kostnader	-163 551	-146 363

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-11 497	-10 259
Summa personalkostnader	-53 497	-44 259

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-512 450	-512 450
Avskrivning Installationer	-10 885	-11 640
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-523 335	-524 090

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	1 588	1 445
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	260
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 588	1 705

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank</i>	0	413
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	39 412	17 500
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	0
Övriga ränteintäkter	0	455
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 440	18 368

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-444 541	-269 680
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-444 541	-269 680

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 245 000	51 245 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	61 245 000	61 245 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 818 475	-2 306 025
	-2 818 475	-2 306 025
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-512 450	-512 450
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 330 925	-2 818 475

Restvärde enligt plan vid årets slut	57 914 075	58 426 525
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	47 914 075	48 426 525
Mark	10 000 000	10 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	39 000 000	39 000 000
Totalt taxeringsvärde	39 000 000	39 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installation: IMD vatten	67 958	84 948
Installation: Ytterbelysning/Elarmatur	95 305	95 305
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 263	180 253
Årets anskaffningar		
Installation: IMD vatten, Återföring momsavdrag	0	-16 990
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 263	163 263
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation: IMD vatten	-8 118	-2 832
Installation: Ytterbelysning/Elarmatur	-9 001	-2 647
	-17 119	-5 479
Årets avskrivningar		
Installation: IMD vatten	-4 531	-5 286
Installation: Ytterbelysning/Elarmatur	-6 354	-6 354
	-10 885	-11 640
Akkumulerade avskrivningar		
Installation: IMD vatten	-12 648	-8 118
Installation: Ytterbelysning/Elarmatur	-15 355	-9 001
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 004	-17 119
Restvärde enligt plan vid årets slut	135 259	146 144
Varav		
Installation: IMD vatten	55 310	59 840
Installation: Ytterbelysning/Elarmatur	79 949	86 303

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
26 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	13 000	13 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	13 000	13 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 400	175
Momsfordringar	696	0
Summa övriga fordringar	10 096	175

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 873	24 440
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 354
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 873	25 794

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	1 512 609	1 223 196
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	197 060	188 595
Summa kassa och bank	1 709 669	1 411 791

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 500 875	21 739 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-272 000	-227 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 825 575	-9 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 403 300	12 512 125

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,28%	2024-10-01	9 000 000	-9 000 000	0	0
NORDEA	3,70%	2025-07-01	0	9 000 000	11 250	8 988 750
SPARBANKEN	1,07%	2025-10-01	6 152 225	0	135 200	6 017 025
SPARBANKEN	1,28%	2026-10-01	6 586 900	0	91 800	6 495 100
Summa			21 739 125	0	238 250	21 500 875

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta två lån på 14 825 575 kr samt amortera 272 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 360 000 kr. Resterande skuld, 20 140 875 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi utgående lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Avsikten är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	2 478	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	31 809	29 722
Summa leverantörsskulder	34 287	29 722

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-1 202	-1 285
Skuld sociala avgifter och skatter	22 870	19 231
Summa övriga skulder	21 668	17 946

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	83 979	0
Upplupna driftskostnader	0	17 131
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 687	6 445
Upplupna elkostnader	16 887	20 593
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 124	96 123
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 677	156 292

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 875 000	22 875 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Digital signering via Scrive

Lidköping, datum enligt elektronisk signering.

Henrik Karlsson

Rolf Johansson

Matilda Jansson

Niklas Johansson

Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557542061564

Dokument

<p>Årsredovisning 2024 BRF Sjölanda Huvuddokument 22 sidor Startades 2025-03-20 11:07:37 CET (+0100) av Gabriel Boström (GB) Färdigställt 2025-03-24 15:12:59 CET (+0100)</p>	<p>Bilagor (35) Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Gabriel Boström (GB)</p>
---	--

Signerare

<p>Gabriel Boström (GB) Ledamot, Riksbyggen gabriel.bostrom@riksbyggen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL BOSTRÖM" Signerade 2025-03-20 11:08:31 CET (+0100)</p>	<p>Henrik Karlsson (HK) Ordförande</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Henrik Karlsson" Signerade 2025-03-20 13:14:09 CET (+0100)</p>
<p>Niklas Johansson (NJ) Ledamot</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS JOHANSSON" Signerade 2025-03-23 22:09:02 CET (+0100)</p>	<p>Rolf Johansson (RJ) Ledamot</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF JOHANSSON" Signerade 2025-03-20 21:24:27 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557542061564

Matilda Jansson (MJ)
Sekreterare



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATILDA JANSSON"
Signerade 2025-03-20 13:40:26 CET (+0100)*

Staffan Jansson (SJ)
Auktoriserad Revisor



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2025-03-24 15:12:59 CET (+0100)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjölunda Lycka i Lidköping Org.nr 769632-7993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjölunda Lycka i Lidköping för år 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

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 på 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 på 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.

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 Sjölunda Lycka i Lidköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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.

Skövde dag som framgår av digital signering
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-03-24 14:07:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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.

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.

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 skuldtynad 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.

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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Sjölunda Lycka

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Sjölunda Lycka i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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