

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nevishög 13.36
Org. nr: 769616–2721





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nevishög 13.36
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på stora underhållskostnader men också ökade räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 605 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 122 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nevishög 13:36 i Staffanstorps Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Knutsborg 2-24 i Staffanstorp.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	24
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	15
Antal p-platser	97

Total tomtarea 12 213 m²

Bostäder bostadsrätt 5 645 m²

Bostäder hyresrätt 411 m²

Total bostadsarea 6 056 m²

Lokaler hyresrätt 92 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 92m²

Årets taxeringsvärde 81 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen 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 1 221 tkr och planerat underhåll för 7 524 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 118 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 345 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 118 tkr (345 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av gaspannor	2014
Dörrbyte	2014-2016
Utveckling innergård	2014
Ommålning fasad	2014
Fönsterrenovering	2015
Nytt staket samt utveckling av utemiljö	2016
Byte av balkong och altandörrar	2018
Renovering och utveckling av parkeringsplatser	2017
Underhållsspolning av stammar	2019
Utveckling och underhåll av utemiljö	2019
Byte av värmepumpar	2018
Underhåll av föreningslokal	2019
Fönsterbyte partiellt i sex st lägenheter	2020
Rensning av ventilationssystem	2020
Underhållsspolning	2022
Huskropp utvändigt - Takfönster	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	32 988
Huskropp utvändigt - Balkonger	59 136
Huskropp utvändigt - Fönster	486 444
Installationer	252 968
Huskropp utvändigt – Fasad	6 692 723

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Ollén	Ordförande	2025
Marie Timar	Sekreterare	2026
Daniel Blunda	Ledamot	2026
Marcus Orwén	Ledamot	2026
Irma Trnovac	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Gustavsson	Suppleant	2025
Therese Christiansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
André Gren	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört ett stort underhåll under 2024 utvändigt av fasaden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 935 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

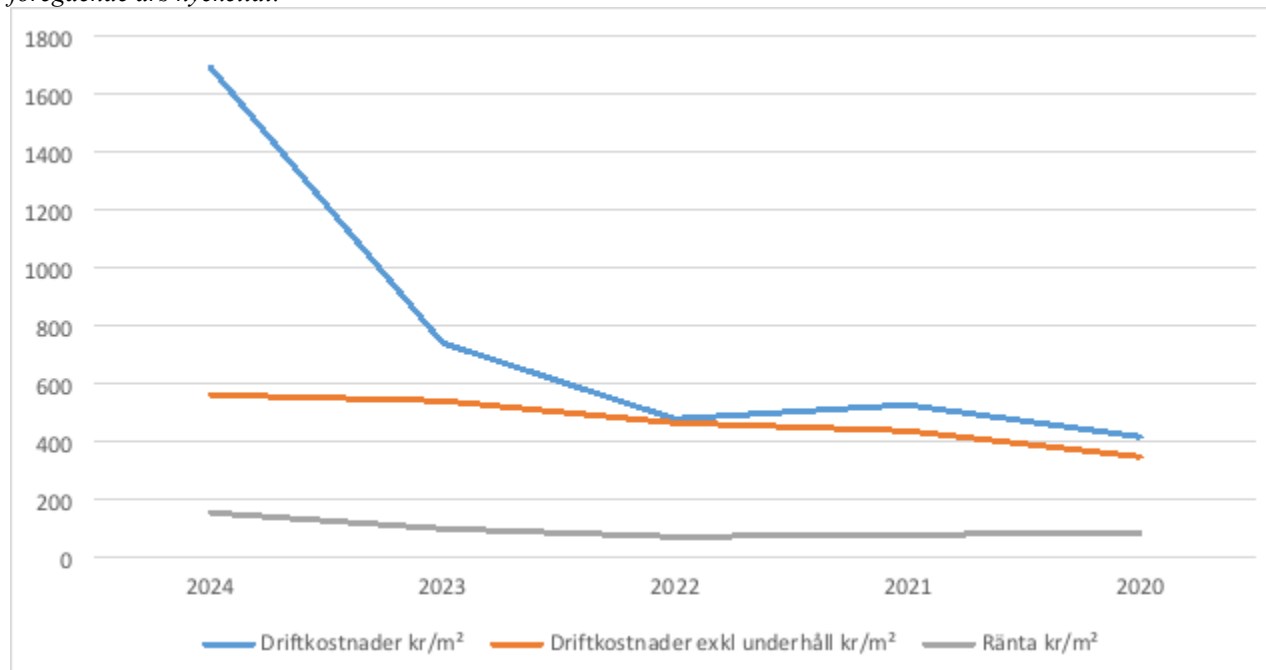
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 997	5 663	5 246	5 032	4 809
Rörelsens intäkter	5 998	5 997	5 233	5 089	4 810
Resultat efter finansiella poster*	-7 050	-1 359	365	-55	256
Årets resultat	-7 050	-1 359	365	-55	256
Resultat exkl avskrivningar	-6 446	-748	1 005	609	920
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-8 564	-2 555	-666	-949	-655
Balansomslutning	46 211	49 401	46 197	46 173	45 841
Årets kassaflöde	-2 498	1 273	640	948	582
Soliditet %*	10	24	26	25	25
Likviditet %	11	24	38	28	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	83	86	86	89
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,4	0,3	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	936	883	802	771	756
Driftkostnader kr/kvm	1 738	735	471	522	410
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	514	539	459	435	343
Energikostnad kr/kvm*	227	251	294	216	147
Underhållsfond kr/kvm	-86	789	690	431	265
Reservering till underhållsfond kr/kvm	345	294	272	253	256
Sparande kr/kvm*	175	197	176	186	217
Ränta kr/kvm	149	95	67	71	82
Skuldsättning kr/kvm*	6 564	5 741	5 395	5 423	5 450
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 148	6 253	5 876	5 907	5 936
Räntekänslighet %*	7,6	7,1	7,3	7,7	7,9

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen har haft stort underhåll som genererat förlust. Underhållet som utfördes var målning och underhåll av fasad. Underhållet var oundvikligt och behövdes göras men är den största bidragande faktorn till att föreningen gått med förlust 2024.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 112 086	10 819 998	19 216 017	4 850 734	-53 935 334	-1 358 555
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 358 555	1 358 555
Reservering underhållsfond				2 118 000	-2 118 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-215 843		215 843	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 968 734	6 968 734	
Årets resultat						-7 050 176
Vid årets slut	32 112 086	10 819 998	19 000 174	0	-50 227 312	-7 050 176

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-55 078 047
Årets resultat	-7 050 176
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 968 734
Summa	-57 277 488

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 57 277 488
--	---------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 997 130	5 663 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	641	333 899
Summa rörelseintäkter		5 997 771	5 997 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 672 695	-4 517 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-642 896	-656 107
Personalkostnader	Not 6	-250 977	-239 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-604 573	-610 967
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-755 000
Summa rörelsekostnader		-12 171 140	-6 779 164
Rörelseresultat		-6 173 369	-782 036
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	36 492	3 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-913 299	-582 471
Summa finansiella poster		-876 806	-576 520
Resultat efter finansiella poster		-7 050 176	-1 358 555
Årets resultat		-7 050 176	-1 358 555

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	41 301 567	41 791 078
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	3 076 029	3 191 091
Summa materiella anläggningstillgångar		44 377 596	44 982 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		44 485 596	45 090 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 384	39 384
Övriga fordringar	Not 15	21 793	151 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	335 548	283 064
Summa kortfristiga fordringar		396 725	473 452
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 339 744	3 837 293
Summa kassa och bank		1 339 744	3 837 293
Summa omsättningstillgångar		1 736 469	4 310 745
Summa tillgångar		46 222 066	49 400 914

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	42 932 084	42 932 084
Uppskrivningsfond	19 000 174	19 216 017
Fond för yttre underhåll	0	4 850 734
Summa bundet eget kapital	61 932 258	66 998 834
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-50 227 312	-53 935 334
Årets resultat	-7 050 176	-1 358 555
Summa fritt eget kapital	-57 277 488	-55 293 890
Summa eget kapital	4 654 769	11 704 945
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 933 601
Summa långfristiga skulder		25 933 601
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 419 358
Leverantörsskulder	Not 19	487 447
Övriga skulder		3 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	700 859
Summa kortfristiga skulder		15 633 695
Summa eget kapital och skulder	46 222 066	49 400 914

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-6 173 369	-782 036
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	604 573	610 967
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		755 000
	-5 568 796	583 931
Erhållen ränta	36 492	5 951
Erlagd ränta	-899 558	-571 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 431 863	18 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	87 928	-131 138
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 208 614	1 224 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 552 549	1 111 565
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-3 166 559
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 166 559
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-245 000	-172 500
Upptagna lån	5 300 000	2 300 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 055 000	3 327 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 497 549	1 272 506
Likvida medel vid årets början	3 837 293	2 564 787
Likvida medel vid årets slut	1 339 744	3 837 293

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	15-50
Inventarier	Linjär	15-25

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	5 280 888	4 979 470
Hyrer, bostäder	475 242	441 546
Hyrer, lokaler	29 064	29 064
Hyrer, p-platser	207 600	210 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-6 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 850	-13 950
Elavgifter	-1 700	600
Kabel-tv-avgifter	6 456	6 456
Övriga avgifter	1 200	0
Övriga ersättningar	21 030	15 593
Summa nettoomsättning*	5 997 130	5 663 229

*Uppställningen i Not 2 och Not 3 skiljer sig ifrån föregående år

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	137 035
Övriga rörelseintäkter	641	3 951
Försäkringsersättningar	0	192 913
Summa övriga rörelseintäkter	641	333 899

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-7 524 259	-1 200 784
Reparationer	-798 276	-896 747
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 360	-114 408
Försäkringspremier	-96 696	-84 017
Kabel- och digital-TV	-278 813	-258 392
Återbäring från Riksbyggen	800	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 625	-54 453
Serviceavtal	-79 467	-77 828
Obligatoriska besiktningar	0	-6 907
Snö- och halkbekämpning	-85 206	-125 326
Statuskontroll	-21 000	0
Drift och förbrukning, övrigt	-2 578	0
Förbrukningsinventarier	-5 634	-5 189
Vatten	-198 766	-181 409
Fastighetsel	-132 059	-563 467
Uppvärmning	-1 066 846	-798 299
Sophantering och återvinning	-205 511	-125 123
Förvaltningsarvode drift	-57 399	-31 125
Summa driftskostnader	-10 672 695	-4 517 573

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-556 925	-530 950
IT-kostnader	-1 199	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-15 750
Övriga försäljningskostnader	0	-53 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 315	-14 207
Kreditupplysningar	-2 544	-1 619
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 350	-11 288
Representation	-3 998	0
Kontorsmateriel	-1 313	-3 609
Telefon och porto	0	-7 262
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-3 024	-3 024
Bankkostnader	-6 343	-3 009
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 563
Övriga externa kostnader	-6 195	-2 072
Lokalkostnader	-10 941	
Summa övriga externa kostnader	-642 896	-656 107

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-146 600	-141 351
Sammanträdesarvoden	-42 900	-43 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 997	-2 997
Övriga kostnadsersättningar	0	-300
Övriga personalkostnader	-4 619	0
Sociala kostnader	-59 855	-51 469
Summa personalkostnader	-250 977	-239 517

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-403 334	-403 334
Avskrivningar tillkommande utgifter	-86 177	-86 177
Avskrivning Maskiner och inventarier	-115 061	-121 456
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-604 573	-610 967

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-755 000
Summa övriga rörelsekostnader	0	-755 000

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 160
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 160

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 487	2 327
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	0
Övriga ränteintäkter	961	1 464
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 492	3 791

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-913 028	-582 431
Övriga räntekostnader	-270	-40
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-913 299	-582 471

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 280 387	19 280 387
Mark	4 649 976	4 649 976
Tillkommande utgifter	2 494 441	2 494 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 424 804	26 424 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 781 931	-2 549 439
Tillkommande utgifter	-1 067 812	-981 635
	-3 849 743	-3 531 074
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-187 492	-187 492
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-86 177	-105 303
	-273 669	-508 638
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 123 412	-4 039 712
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	22 321 730	22 321 730
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-3 105 713	-2 889 870
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-215 843	-215 843
	19 000 174	19 216 017
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 301 566	41 791 078
Varav		
Byggnader	35 311 138	35 714 473
Mark	4 649 976	4 649 976
Tillkommande utgifter	1 340 452	1 426 629
Taxeringsvärden		
Bostäder	81 600 000	81 600 000
Totalt taxeringsvärde	81 600 000	81 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 000 000</i>	<i>62 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 960 606	2 294 047
	3 960 606	2 294 047
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	3 166 559
	0	3 166 559
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-1 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-1 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 960 606	3 960 606
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-769 516	-1 393 060
	-769 516	-1 393 060
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	80 000
	0	80 000
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-115 061	-121 456
	-115 061	-121 456
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-884 577	-769 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-884 577	-769 515
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 076 029	3 191 091
Varav		
Maskiner och inventarier	3 076 029	3 191 091

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	11 201	
Skattekonto	10 592	151 004
Summa övriga fordringar	21 793	151 004

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	108 299	96 696
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	138 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 735	34 369
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 982	13 915
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 016	283 064

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	684 915	0
Transaktionskonto	654 829	3 837 293
Summa kassa och bank	1 339 744	3 837 293

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	40 352 959	35 297 959
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-114 000	-37 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 305 358	-15 536 358
Långfristig skuld vid årets slut	25 933 601	19 724 101

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,04%	2025-03-28	6 311 358	0	85 000	6 226 358
SBAB	3,21%	2025-12-01	2 300 000	0	46 000	2 254 000
SEB	0,86%	2025-11-28	5 825 000	0	0	5 825 000
SWEDBANK	0,78%	2026-01-23	6 967 851	0	0	6 967 851
SWEDBANK	3,47%	2027-03-25	6 925 000	0	50 000	6 875 000
SBAB	3,62%	2027-05-11	0	5 300 000	26 500	5 273 500
SWEDBANK	1,39%	2030-03-25	6 968 750	0	37 500	6 931 250
Summa			35 297 959	5 300 000	245 000	40 352 959

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi de tre översta lånen som ska omförhandlas 2025 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Som kortfristig skuld ligger även nästa års amorteringar med.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	160 371	-15 276
Ej reskontraförda leverantörsskulder	327 076	1 418 198
Summa leverantörsskulder	487 447	1 402 922

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	76 005	62 265
Upplupna driftskostnader	0	26 688
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	89 317
Upplupna elkostnader	3 662	64 578
Upplupna värmekostnader	164 539	229 486
Upplupna kostnader för renhållning	24 189	23 829
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	0	3 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 020
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 562	456 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	676 957	977 112

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Johanna Ollén

Marie Timar

Marcus Orwén

Daniel Blunda

Irma Trnovac

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

André Gren
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545730118

Document

Årsredovisning klar

Main document

23 pages

Initiated on 2025-05-02 11:47:50 CEST (+0200) by Irma Trnovac (IT)

Finalised on 2025-05-06 14:02:22 CEST (+0200)

Signatories

Irma Trnovac (IT)

Riksbyggen

irma.trnovac@riksbyggen.se

Signed 2025-05-02 11:47:51 CEST (+0200)

Johanna ollen (Jo)

Identified by Swedish BankID as "Eva Johanna Ollén"

ID number 198003234948

johanna.ollen@gmail.com

+46702596166



The name returned by Swedish BankID was "Eva Johanna Ollén"

Signed 2025-05-02 12:51:43 CEST (+0200)

Marcus Orwén (MO)

Identified by Swedish BankID as "MARCUS ULF ERIK ORWÉN"

nevishög

ID number 199405085938

marcus.orwen@gmail.com

+46730846582



The name returned by Swedish BankID was "MARCUS ULF ERIK ORWÉN"

Signed 2025-05-02 11:50:05 CEST (+0200)

Marie Timar (MT)

Identified by Swedish BankID as "Inga Marie Timar"

nevishög

ID number 198307294028

teamgrens@gmail.com

+46704919993



The name returned by Swedish BankID was "Inga Marie Timar"

Signed 2025-05-02 12:30:46 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545730118

Daniel Blunda (DB)

Identified by Swedish BankID as "DANIEL BLUNDA"

nevishög 13.36

ID number 198002093915

blundis@hotmail.com

+46736257581



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL BLUNDA"

Signed 2025-05-06 12:58:28 CEST (+0200)

Andre Gren (AG)

Identified by Swedish BankID as "André Alexander Gren"

nevishög 13.36

ID number 196904174056

andregren@hotmail.com

+46708579862



The name returned by Swedish BankID was "André Alexander Gren"

Signed 2025-05-02 11:58:14 CEST (+0200)

Håkan EKstrand (HE)

Faktor

hakan.ekstrand@faktor.se

+46709210740

Signed 2025-05-06 14:02:22 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevishög 13.36, org nr: 769616-2721

Till revisor Håkan Ekstrand

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevishög 13.36 årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse följande:

Finansiella rapporter

1. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi enligt de normer som gäller i årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Eventuella närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter räkenskapsåret slut som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.
6. Föreningens underhållsplan är uppdaterad, rimlig beaktat fastighetens skick och ligger till grund för avsättningsbehovet i resultatdispositionen samt följer föreningens stadgar i övrigt.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - kopior på protokoll från samtliga styrelsemöten och föreningsstämmor.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
3. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
4. Vi har lämnat all information till dig om påstådda, misstänkta eller kända oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, medlemmar, tillsynsmyndigheter eller andra.
5. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Styrelsen har i sitt arbete beaktat de enskilda styrelsemedlemmarnas närstående relationer i förhållande till föreningens intresse och eventuell jävsproblematik.
6. Vi har bedömt föreningens möjlighet för fortsatt drift och ser inga hinder för detta de närmaste 12-18 månaderna.

Vi bekräftar även att Håkan Ekstrand, auktoriserad revisor på Faktor AB utsetts till huvudansvarig revisor i uppdraget.

Signeras digitalt av

Johanna Ollén
Ordförande

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevishög 13.36

Org.nr 769616-2721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevishög 13.36 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 och kassaflöde 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.

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. 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 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 Nevishög 13.36 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 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

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.

Ystad, dateras enligt digital signering

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

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 offentligrättsliga regler för vilket

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

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

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

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

Riksbyggens Bostadsrättsförening Nevishög 13.36

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Bostadsrättsförening
Nevishög 13.36 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

