

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Dragonen 3
Org nr: 716463-8137



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Även under 2024 var elpriser och räntor prioriterade ämnen för vår förening. Elpriserna förblev relativt stabila medan räntorna steg kraftigt. Den stigande räntan gjorde att vi hade stort fokus på detta då vi hade ett rörligt lån och ett som skulle omsättas under sensommaren. Under sommaren hände något och de fasta räntorna sjönk, de blev lägre än den rörliga. Så i slutet på augusti när vårt bundna lån skulle omsättas så valde vi att binda det men även det rörliga lånet. Nu har vi det lugnt ett tag när det gäller räntor, nästa låneomsättning kommer 2026-08.

Nytecknade avtal för bredband, höjning från 100 mbit till 1.000 mbit, internet och kabel-TV går igång i början på året.

Löpande översyn av värmesystem och tak med mindre åtgärder som följd. Fasaderna fanns med i underhållsplanen och visst arbete kommer att ske under nästa år.

Broschyren "Välkommen till föreningen" har uppdaterats.

Uppgraderade Stadgar presenteras för årsmötet och godkänns en första gång, krävs 2 beslut för att de ska börja gälla.

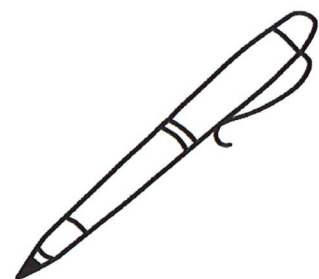
Innergården, har med hjälp av Riksbyggen trädgård har en diskussion om växtligheten och vad man kan göra. Några träd har tagits bort och andra har klippts ur för att få en ljusare innergård. Arbetet ska fortsätta under 2025. Med visst återkommande intervall dyker frågan om bilar på innergården upp. Vi vill ha så lite trafik/parkering som möjligt i enlighet med våra medlemmars önskemål. Så vi har pratat med berörda.

I oktober slutade larmet i våra hissar att fungera. Allvarligt då detta kan innebära stängning av hissarna och böter för föreningen. Men vi lyckades lösa det smidigt.

Vårstämningen gick bra, vi hade tur med vädret även om det var svalt. Vi sparar lite pengar på att göra det själva men framförallt så får vi en chans att umgås och se vilka som bor på gården. Detta är en tradition vi kommer fortsätta med, även grillningen ska fortsätta. Under 2025 finns det anledning att diskutera om vi ska plantera nya växter för de träd som försvunnit, eller något som ska bytas. Så tack till alla frivilliga krafter som ställer upp för att vår innergård ska se inbjudande ut och ett speciellt tack till dem som pysslar om våra blommor under hela säsongen.


Tillsammans gör vi vad vi kan för att alla ska trivas här !

Jan Casselryd, Katarina Folkesson, Patrik Jonsson, Jan Larsson, Andreas Lindmark, Mikael Thyni, Sandra Karlsson (Riksbyggens representant i styrelsen) 🙌



Medlemsvinst

RBF Dragonen 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 400 kronor i återbäring. 

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Hållbarhetsredovisning 2024

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Dragonen 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras främst av att underhållskostnaderna har varit lägre under detta året jämfört med föregående år. Samtidigt har intäkterna ökat, även på föreningens sparmedel. Övriga driftskostnader har varit något högre i år än under föregående år.

Under året har föreningen uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Lån som villkorsändras klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 518% till 308%. Sänkningen i likviditetsmålet består till största delen av att föreningen enligt nuvarande bankengagemang återigen har en planenlig amortering, vilket tillfälligt missades hos banken vid en låneomsättning under föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 666 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 304 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragonfältet 12 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 50 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004-2005. Fastighetens adress är Olof Palmes gata 51, 53, 57 & 59 i Umeå. I Dragonskolans garage finns 92 platser som nyttjas tillsammans med Riksbyggens BRF Dragonen 2. Utöver detta delas även 19 parkeringsplatser med motorvärmare.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	39	3	50
Total tomtarea			6 234 m ²
Total bostadsarea			4 133 m ²
Årets taxeringsvärde			107 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			107 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

Föreningen är andelsägare i två gemensamhetsanläggningar på området. Den ena avser den gemensamma parken (Dragonparkens samhällighetsförening) för samtliga fastighetsägare på Dragonfältet. Den andra gemensamhetsanläggningen avser parkeringar, sophämtning och snöröjning för Riksbyggens BRF Dragonen 2 och Riksbyggen BRF Dragonen 3.

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 90 tkr och planerat underhåll för 29 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Under året har föreningens byggnader besiktigats.

Underhållsplan:


Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades senast oktober 2024 och bedöms av styrelsen att vara aktuell. Föreningens senaste upprättade underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 258 tkr för de närmaste 10 åren. Den 30 åriga underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 47 780 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 370 tkr vilket är i linje med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
El-arbeten	2016
Hissar	2016
Markarbeten	2016, 2017, 2019, 2020
Ventilation	2018, 2019, 2020
Översyn balkong	2018
Utvändig målning	2019
Byte kodlås	2020
Hissar	2021
Åtgärder efter OVK	2022
Huskropp utvändigt (Panel ute OP gata 59)	2022
Byte värmeväxlare till varmvatten	2023
Fastighetsspolning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – restbelopp fastighetsspolning	10 454
Övrigt – Uppgradering telefoni i hissar till 4G	18 625 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Casselryd	Ordförande	2025
Jan Larsson	Sekreterare	2025
Andreas Lindmark	Vice ordförande	2026
Karina Folkesson	Ledamot	2026
Sandra Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Thyni	Suppleant	2026
Patrik Jonson	Suppleant	2025
Frida Eklund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BDO AB	Godkänd Revisor	2025
Bernt Strand	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Forsberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elias Ögren Nätfalk	2025
Åsa Jonsson	2025


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 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 991 kr/m²/år.

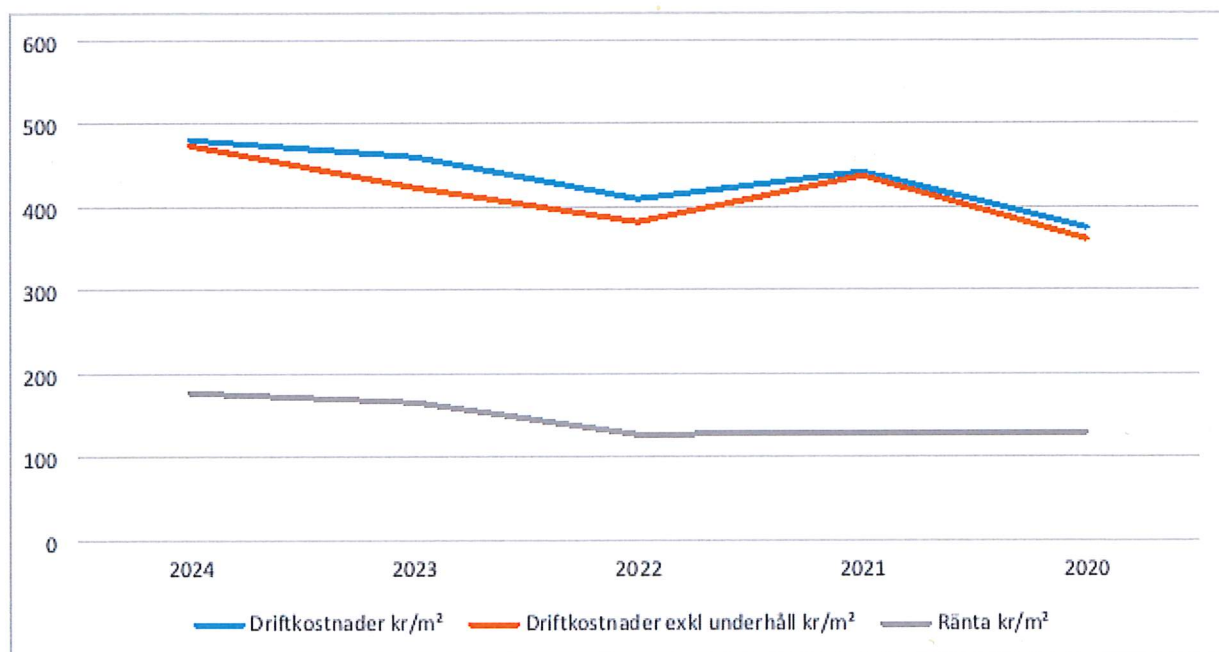
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 387	4 191	3 640	3 653	3 665
Resultat efter finansiella poster*	638	582	402	222	430
Soliditet %*	53	53	51	51	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	991	952	828	828	828
Energikostnad kr/kvm*	254	224	204	220	191
Sparande kr/kvm*	323	338	286	220	281
Skuldsättning kr/kvm*	7 461	7 607	7 921	8 115	8 308
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 461	7 607	7 921	8 115	8 308
Räntekänslighet %*	7,5	8,0	9,6	9,8	10,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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


Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 610 000	5 282 699	-1 672 025	581 815
Disposition enl. årsstämmobeslut			581 815	-581 815
Reservering underhållsfond		1 370 000	-1 370 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 079	29 079	
Årets resultat				638 031
Vid årets slut	31 610 000	6 623 620	-2 431 131	638 031


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 090 210
Årets resultat	638 031
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 370 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 079
Summa	-1 793 100

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 793 100

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 387 078	4 191 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	
Summa rörelseintäkter		4 387 258	4 191 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 853 554	-1 775 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-524 250	-481 359
Personalkostnader	Not 6	-71 318	-71 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-666 022	-666 022
Summa rörelsekostnader		-3 115 144	-2 993 730
Rörelseresultat		1 272 114	1 197 717
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 872	66 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-729 954	-682 575
Summa finansiella poster		-634 082	-615 902
Resultat efter finansiella poster		638 031	581 815
Årets resultat		638 031	581 815

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter	Not 10	30 875	104 875
Summa imateriella anläggningstillgångar		30 875	104 875
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	63 623 313	64 213 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	24 435	26 656
Summa materiella anläggningstillgångar		63 647 748	64 239 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		63 703 623	64 369 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		53 164	770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	215 633	80 172
Summa kortfristiga fordringar		268 797	80 942
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 842 505	3 476 346
Summa kassa och bank		3 842 505	3 476 346
Summa omsättningstillgångar		4 111 301	3 557 288
Summa tillgångar		67 814 925	67 926 933

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 610 000	31 610 000	
Fond för yttre underhåll	6 623 620	5 282 699	
Summa bundet eget kapital	38 233 620	36 892 699	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 431 131	-1 672 025	
Årets resultat	638 031	581 815	
Summa fritt eget kapital	-1 793 100	-1 090 210	
Summa eget kapital	36 440 520	35 802 489	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 038 165	7 352 285
Summa långfristiga skulder		30 038 165	7 352 285
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	800 000	24 085 880
Leverantörsskulder		103 670	146 346
Skatteskulder		4 918	6 831
Övriga skulder		0	8 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	427 651	524 517
Summa kortfristiga skulder		1 336 239	24 772 159
Summa eget kapital och skulder		67 814 925	67 926 933

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 272 114	1 197 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	666 022	666 022
	1 938 136	1 863 739
Erhållen ränta	95 872	66 673
Erlagd ränta	-730 024	-679 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 303 983	1 251 320
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-187 855	97 067
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-149 970	133 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	966 158	1 482 048
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	366 158	182 048
Likvida medel vid årets början	3 476 346	3 294 298
Likvida medel vid årets slut	3 842 505	3 476 346

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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


Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten. 

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	4 093 896	3 936 372
Hyror, garage	257 503	233 255
Hyror, p-platser	27 343	24 546
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 883	-18 652
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-119	-243
Rabatter	0	-78
Övriga ersättningar	15 342	16 252
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-6
Summa nettoomsättning	4 387 078	4 191 447

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	180	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-29 079	-147 584
Reparationer	-90 012	-84 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 500	-79 450
Försäkringspremier	-67 407	-56 797
Kabel- och digital-TV	-161 068	-165 562
Återbäring från Riksbyggen	400	3 600
Serviceavtal	-20 908	0
Obligatoriska besiktningar	-6 085	-6 328
Snö- och halkbekämpning	-119 547	-146 432
Förbrukningsinventarier	-899	-260
Vatten	-244 219	-208 902
Fastighetsel	-362 196	-316 944
Uppvärmning	-444 365	-399 474
Sophantering och återvinning	-109 745	-93 382
Förvaltningsarvode drift	-116 924	-72 554
Summa driftskostnader	-1 853 554	-1 775 049

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-320 688	-308 581
Lokalkostnader	-125 824	-118 128
Arvode, yrkesrevisor	-25 250	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 341	-8 614
Kreditupplysningar	-728	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 762	-11 508
Representation	-170	-55
Telefon och porto	-3 045	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Bankkostnader	-3 037	-2 973
Övriga externa kostnader	-15 344	0
Summa övriga externa kostnader	-524 250	-481 359

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-34 061	-35 799
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-15 257	-13 501
Summa personalkostnader	-71 318	-71 300

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar	-74 000	-74 000
Avskrivning Byggnader	-589 800	-589 800
Avskrivning Installationer	-2 221	-2 221
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-666 022	-666 022

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 668
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	95 775	64 481
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	67	0
Övriga ränteintäkter	30	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	95 872	66 173

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-729 706	-682 575
Övriga räntekostnader	-188	0
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-729 954	-682 575

Not 10 Hyresrätter och liknande rättigheter

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Arrende Dragonskolans garage	1 480 000	1 480 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 480 000	1 480 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Arrende Dragonskolans garage	-1 301 125	-1 301 125
	-1 301 125	-1 301 125
Årets avskrivningar		
Arrende Dragonskolans garage	-74 000	-74 000
	-74 000	-74 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 449 125	-1 375 125
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 875	104 875
Varav		
Arrende Dragonskolans garage	30 875	104 875

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	66 500 000	66 500 000
Mark	4 630 000	4 630 000
Markanläggning	17 810	17 810
	71 147 810	71 147 810
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 147 810	71 147 810

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 916 886	-6 327 086
Markanläggningar	-17 810	-17 810
	-6 934 696	-6 344 896
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-589 800	-589 800
	-589 800	-589 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 524 496	-6 934 696
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 623 313	64 213 114

Varav		
Byggnader	58 993 313	59 583 114
Mark	4 630 000	4 630 000

Taxeringsvärden

Bostäder	107 000 000	107 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde	107 000 000	107 000 000
------------------------------	--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	5 585	5 585
-------------------------	-------	-------

Installationer	44 427	44 427
----------------	--------	--------

	50 012	50 012
--	---------------	---------------

Årets anskaffningar

Installationer		0
----------------	--	---

	0	0
--	----------	----------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 012	50 012
---	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-5 585	-5 585
-------------------------	--------	--------

Installationer	-17 771	-15 549
----------------	---------	---------

	-23 356	-21 134
--	----------------	----------------

Årets avskrivningar

Installationer	-2 221	-2 221
----------------	--------	--------

	-2 221	-2 221
--	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-5 585	-5 585
-------------------------	--------	--------

Installationer	-19 992	-17 771
----------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 577	-23 356
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	24 435	26 656
---	---------------	---------------

Varav

Installationer	24 435	26 656
----------------	--------	--------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 585	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 424	80 172
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 672	0
Förutbetalda hyreskostnader	31 952	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 633	80 172

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 624 992	2 529 217
Transaktionskonto	217 512	947 129
Summa kassa och bank	3 842 505	3 476 346

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	30 838 165	31 438 165
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-	-24 085 880
Långfristig skuld vid årets slut	30 038 165	7 352 285

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2024-12-28	9 788 485,00	-9 388 485,00	400 000,00	0,00
SWEDBANK	2,79%	2026-08-25	14 297 395,00	0,00	0,00	14 297 395,00
SWEDBANK	2,70%	2027-08-25	0,00	9 388 485,00	200 000,00	9 188 485,00
SWEDBANK	0,96%	2028-11-24	7 352 285,00	0,00	0,00	7 352 285,00
Summa			31 438 165,00	0,00	600 000,00	30 838 165,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inga lån som skall omsättas under kommande verksamhetsår varför samliga lån, exklusive amorteringar, betraktas som långfristiga skulder.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 979	6 049
Upplupna driftskostnader	4 038	3 863
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 484	0
Upplupna elkostnader	34 127	32 196
Upplupna vattenavgifter	61 828	0
Upplupna värmekostnader	63 292	59 324
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	83 634
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 444	9 444
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 460	330 007
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 651	524 517


Not 17 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

41 100 000

41 100 000

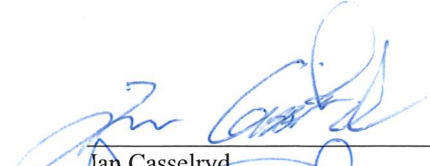
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå, 2025-04-02

Ort och datum


Jan Casselryd


Andreas Lindmark

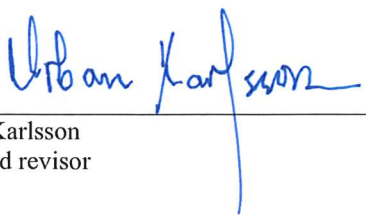

Sandra Karlsson

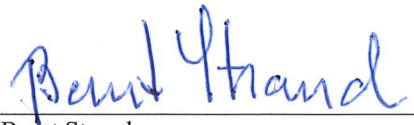

Jan Larsson


Karina Folkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-02

BDO AB


Urban Karlsson
Godkänd revisor


Bernt Strand
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 3
Org.nr. 716463-8137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 3 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 3 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle

ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 2 april 2025

BDO Norr AB

Urban Karlsson

Urban Karlsson
Godkänd revisor

Bernt Strand

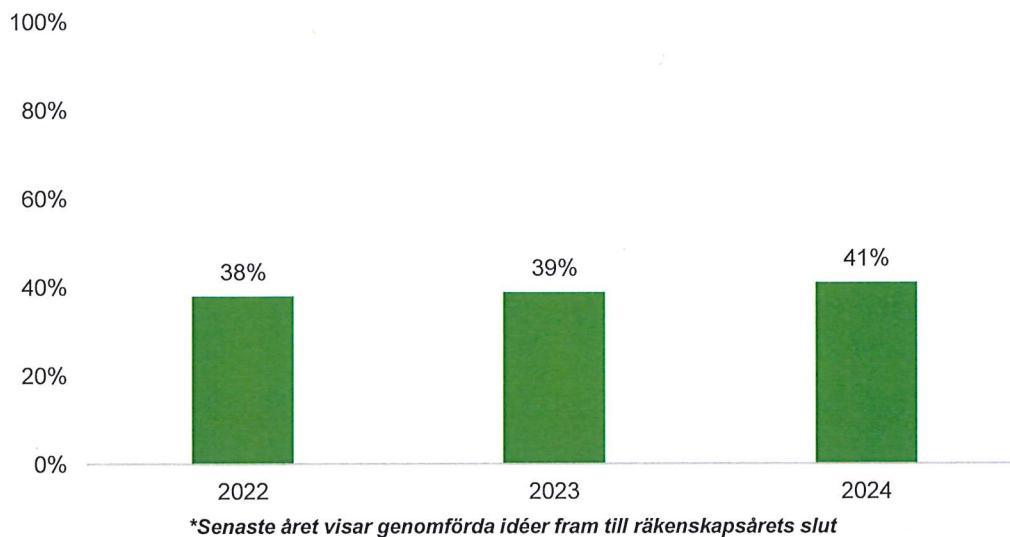
Bernt Strand
Förtroendevald revisor

Hållbarhetsidéer

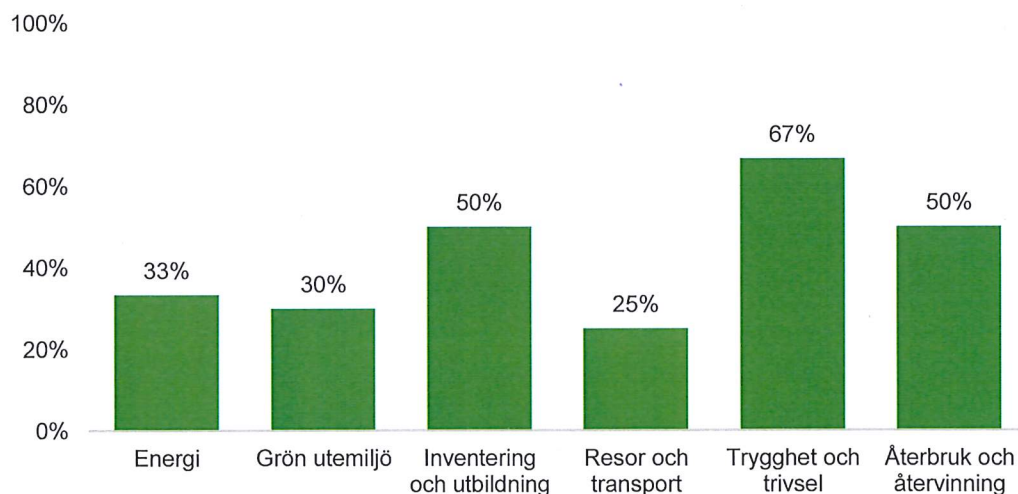
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Dragonen 3 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 41% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

Minskat onödig energianvändning
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt ljuskällor utomhus
Jämnat ut temperaturskillnader
Bytt till el från förnybara källor
Återvunnit ventilationsvärme

Trygghet och trivsel

Träffats dagtid
Välkomnat nya medlemmar
Organiserat grannsamverkan
Etablerat huskurage

Resor och transport

Fått fler att cykla

Inventering och utbildning

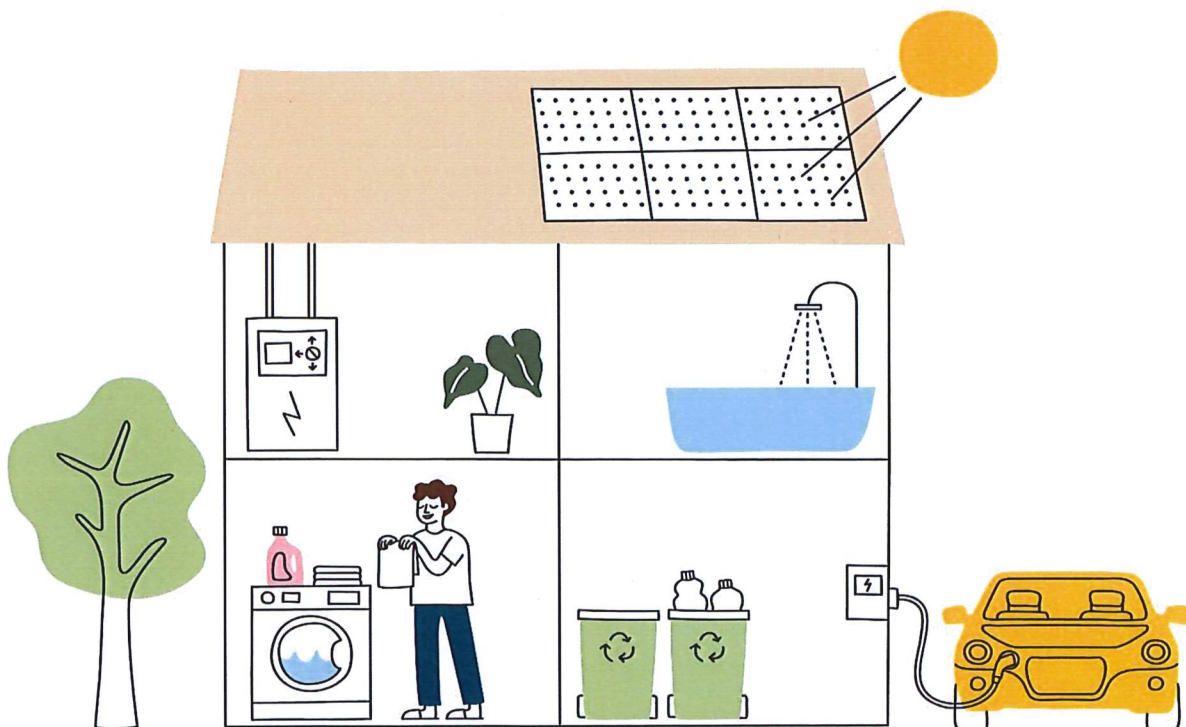
- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Informerat boende om hållbarhet
- Utvecklat styrelsen
- Inventerat ljuskällor

Återbruk och återvinning

Anordnat skräpplockardag
Förbättrat källsorteringsrummet
Samlat in farligt avfall
Skapat en prylhylla

Grön utemiljö

- ✓ Satt upp fågelholkar
- Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Växter som blommar hela säsongen



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-09-07.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

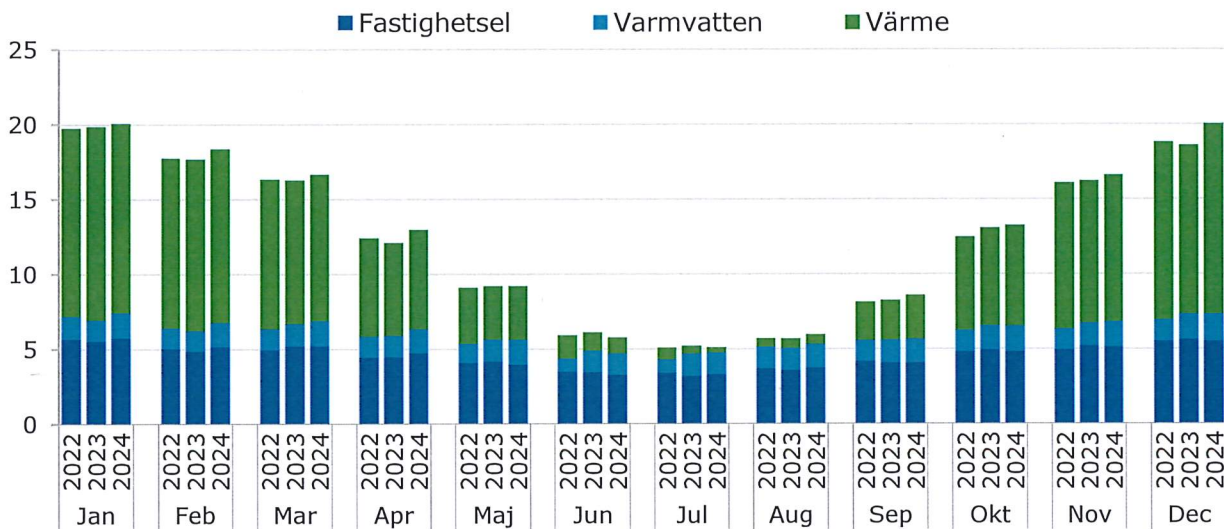
Föreningens totala area var 4 838 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	148	148	153	kWh/m ²
Varav fastighetsel	54	54	55	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 1 020 l/m² varav 360 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 20 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

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 planerliga 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.

RBF Dragonen 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Dragonen 3 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

