

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Röbbäckshus nr 5
Org nr: 716415-3269



**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 har att 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....



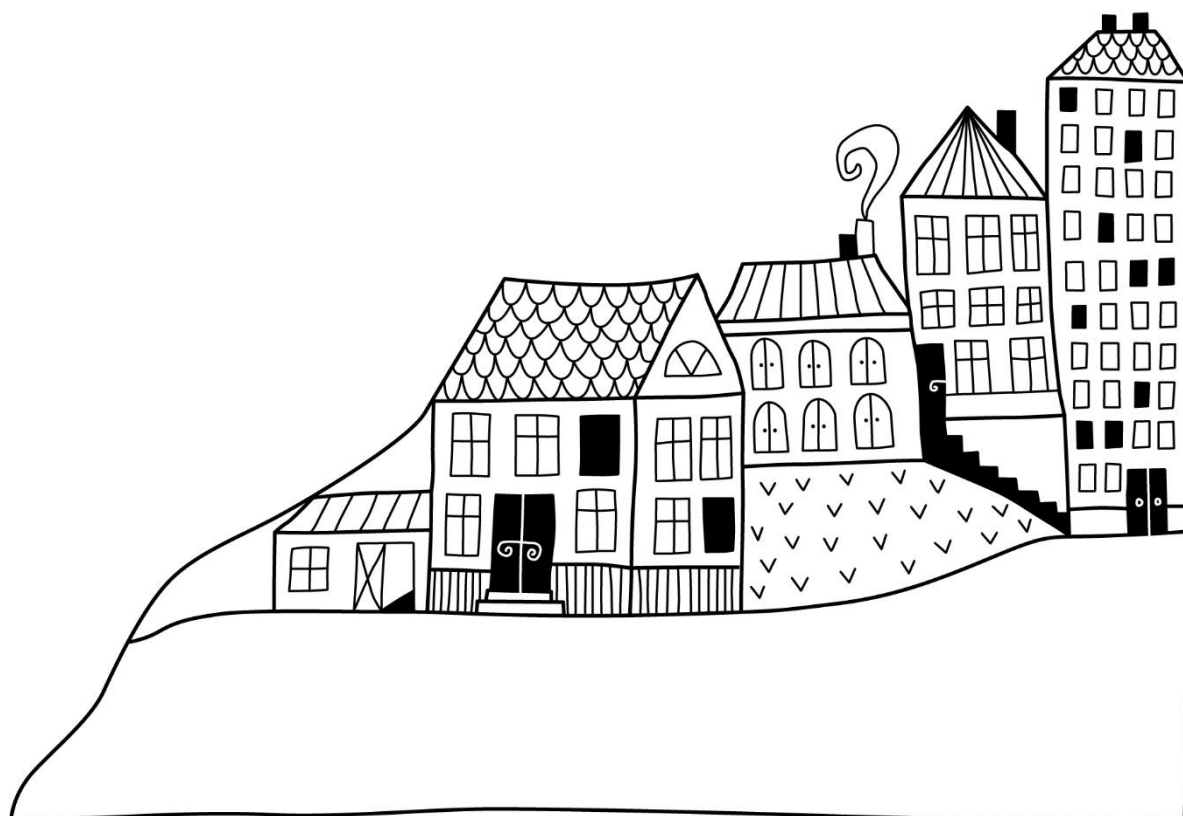
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Röbbäckshus nr 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-11.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år. Reparationskostnader har minskat samt underhållskostnaden är något lägre jämfört med föregående år. Räntekostnad har ökat vid omsättning lån till högre ränta innan villkorsändringen. Föreningen amorterar kvartalsvis för att minska skulden och därmed minska räntekostnaden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat innan avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 44%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 411 % till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 776 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 228 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:78 i Umeå kommun. På fastigheten har under åren 1987-88 uppförts 6 flerfamiljshus och 12 radhus, samtliga 2 våningar. Dessutom finns bostadskomplement med tvättstugor, samlingslokal, förråd, 56 bilplatser i kallgarage, 75 öppna bilplatser med motorvärmare, 10 bilplatser utan el samt 8 husvagnsuppställningsplatser med eluttag (15/4-15/10). Under aktuellt räkenskapsår har 8 elbilsplatser färdigställts. Fastighetens adresser är Kragvägen 1-207 (udda nr), 904 41 Röbbäck.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	26	18	32	26	104



Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Laddplatser Elbil
1	56	85	8

Total tomtarea 34 076 m²

Total bostadsarea 9 323 m²

Total lokalarea 728 m²

Årets taxeringsvärde 118 590 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 590 000 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.

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 207 tkr och planerat underhåll för 286 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Styrelsen anser att underhållsplan är aktuell och den uppdaterades senast 2024-02-27.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 106 539 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 551 tkr (381 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 010 tkr (323 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utemiljö	2013	
Lekparksrenovering	2013	Ny utrustning
Parkeringsplatser	2013	Utökning
Takrenovering	2014-15	
Installationer	2014	Ytterbelysning, byte vvc-pump
Trapphus	2015	Målning, byte armaturer
Gemensamt utrymme	2016	Värmepump, dragn. avlopp
Ventilationsbyte	2016-17	Påbörjat i augusti 2016
Ventilationsbyte	2017-2018	pågående
Datanät	2018	Uppgradering
Balkonger	2018	Målning
Cykelförråd	2018	elinstallation, plattläggning
Installationer	2019	Ventilation
Huskropp utvändigt	2019	Målning balkonger
Markytor	2019	Lekpark
Underhåll	2020	Ny tvättmaskin och två nya manglar
Underhåll	2021	Lekutrustning, renovering bastu, fibernät till gym
Investering	2023	Nya parkering med 8 st. elbilsladdare

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder (vattenlarm)	24 075
Gemensamma utrymmen (service tvättstugor)	15 769
Installationer (OVK, luftfilter, åtgärder statuskontroller)	227 912
Markytor (stolpbelysning)	18 050



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Ekström	Ordförande	2024
Johan Stabbfors	Sekreterare	2025 (avgår 2024)
Anil Hjalmarsson	Vice ordförande	2024
Peter Blomberg	Ledamot	2024
Henrik Johansson	Ledamot	2025
Andreas Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Molin	Suppleant	2025
Hans Jacobson	Suppleant	2025
Kjell-Åke Sjödin	Suppleant	2024
Mikael Jonsson	Suppleant	2025
Mattias Tegström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024
Lars Möller Jensen	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Nilsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	2024
Vakant	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under året beslutade styrelsen att göra en extramortering med 6 380 tkr för minska föreningens räntekostnad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.



Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

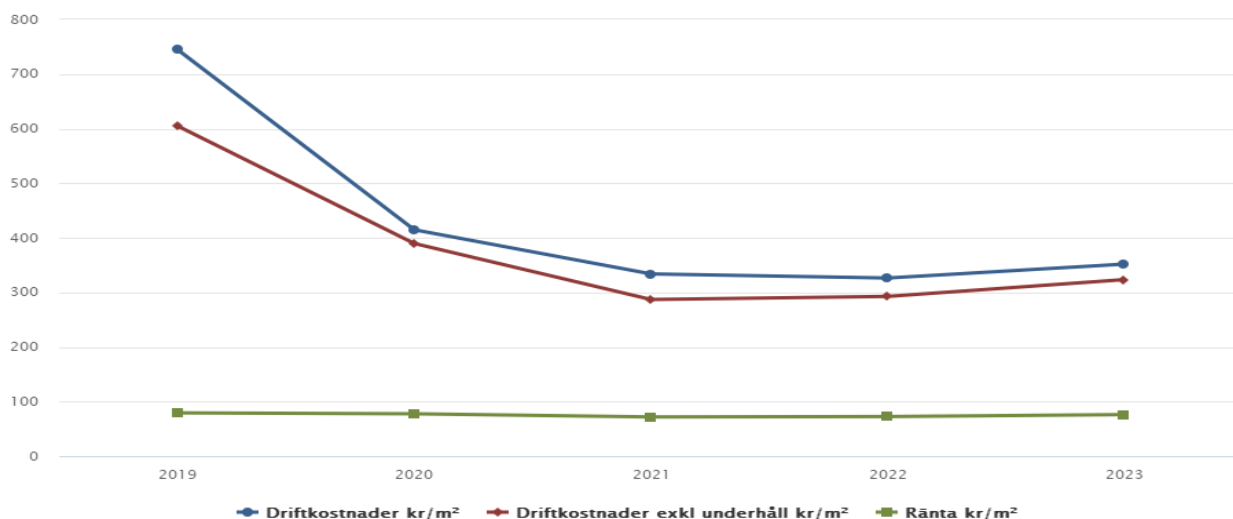
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 216 899	8 152 367	8 083 636	8 017 508	7 954 417
Resultat efter finansiella poster	2 452 482	2 485 088	2 371 608	1 426 674	-1 953 186
Resultat exkl. avskrivningar	3 228 210	3 342 110	3 263 630	2 318 696	-1 061 163
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	217 210	404 110	494 630	-489 304	-3 913 163
Årets kassaflöde	-3 953 091	2 838 069	2 859 347	1 506 267	-1 199 250
Soliditet %	23	18	15	11	9
Likviditet %	44	72	101	62	168
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	97	97	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	758	790	783	776	770
Driftkostnader kr/kvm	352	326	334	415	745
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	323	293	287	390	605
Energikostnad kr/kvm	162	150	156	133	140
Underhållsfond kr/kvm	1 621	1 350	1 091	863	608
Sparande kr/kvm	350	366	372	256	34
Ränta kr/kvm	76	72	72	78	79
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 648	4 963	5 020	5 078	5 135
Räntekänslighet %	6,1	6,3	6,4	6,5	6,7



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). 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	2 144 989	13 568 110	-6 544 063	2 485 088
Disposition enl. årsstämmbeslut			2 485 088	-2 485 088
Reservering underhållsfond		3 011 000	-3 011 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-285 807	285 807	
Årets resultat				2 452 482
Vid årets slut	2 144 989	16 293 303	-6 784 168	2 452 482

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 058 976
Årets resultat	2 452 482
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 011 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	285 807
Summa	-4 331 688

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 331 688**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 216 899	8 152 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 006	23 611
Summa rörelseintäkter		8 238 905	8 175 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 535 840	-3 279 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-775 673	-753 597
Personalkostnader	Not 6	-118 208	-156 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-775 729	-857 022
Summa rörelsekostnader		-5 205 451	-5 046 835
Rörelseresultat		3 033 454	3 129 143
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 120	14 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	180 540	69 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 633	-728 546
Summa finansiella poster		-580 973	-644 055
Resultat efter finansiella poster		2 452 482	2 485 088
Årets resultat		2 452 482	2 485 088



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 347 268	50 003 974
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 911 825	1 588 207
Summa materiella anläggningstillgångar		51 259 094	51 592 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		156 000	156 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 000	156 000
Summa anläggningstillgångar		51 415 094	51 748 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-846	0
Övriga fordringar		206 616	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	334 518	113 653
Summa kortfristiga fordringar		540 288	113 653
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 107 591	12 060 682
Summa kassa och bank		8 107 591	12 060 682
Summa omsättningstillgångar		8 647 879	12 174 335
Summa tillgångar		60 062 973	63 922 517



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 144 989	2 144 989	
Fond för yttre underhåll	16 293 303	13 568 110	
Summa bundet eget kapital	18 438 292	15 713 099	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 784 169	-6 544 063	
Årets resultat	2 452 482	2 485 088	
Summa fritt eget kapital	-4 331 688	-4 058 976	
Summa eget kapital	14 106 604	11 654 123	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 347 481	35 436 089
Summa långfristiga skulder		26 347 481	35 436 089
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 988 404	14 447 504
Leverantörsskulder		0	186 578
Skatteskulder		188 976	173 708
Övriga skulder	Not 15	1 024 384	988 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 407 123	1 035 652
Summa kortfristiga skulder		19 608 888	16 832 305
Summa eget kapital och skulder		60 062 973	63 922 517



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 452 482	2 485 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	775 729	857 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 228 210	3 342 110
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-426 635	-2 263
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	235 683	74 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 037 258	3 414 749
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-442 641	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-442 641	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 547 708	-576 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 547 708	-576 680
Årets kassaflöde	-3 953 091	2 838 069
Likvidamedel vid årets början	12 060 683	9 222 614
Likvidamedel vid årets slut	8 107 591	12 060 683
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	95
Installationer	Linjär	10-20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Standardförbättringar	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 065 487	7 001 544
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-175 498	-175 498
Hyror, bostäder	4 600	3 300
Hyror, lokaler	4 675	7 165
Hyror, garage	235 940	235 440
Hyror, p-platser	146 900	143 020
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 060	-124
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 463	-1 948
Rabatter	-150	0
Bränsleavgifter, bostäder	939 468	939 468
Summa nettoomsättning	8 216 899	8 152 367



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	21 536	17 285
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-9
Övriga rörelseintäkter	480	6 335
Summa övriga rörelseintäkter	22 006	23 611

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-285 807	-338 840
Reparationer	-206 701	-256 561
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 156	-173 876
Försäkringspremier	-128 642	-117 932
Kabel- och digital-TV	-276 676	-259 156
Återbäring från Riksbyggen	7 200	9 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 828	-12 153
Obligatoriska besiktningar	-9 200	-8 800
Bevakningskostnader	-10 499	-8 059
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 323	0
Snö- och halkbekämpning	-481 125	-268 942
Statuskontroll	-28 694	-53 196
Förbrukningsinventarier	-4 446	-19 447
Vatten	-408 685	-383 217
Fastighetsel	-233 036	-201 577
Uppvärmning	-985 677	-918 980
Sophantering och återvinning	-247 995	-256 314
Förvaltningsarvode drift	-20 553	-11 740
Summa driftskostnader	-3 535 840	-3 279 488

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-686 766	-647 598
IT-kostnader	-3 668	-2 549
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-18 975
Övriga förvaltningskostnader	-25 704	-44 279
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 916	-18 512
Kontorsmateriel	-1 525	-2 841
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-8 320
Bankkostnader	-3 667	-1 987
Övriga externa kostnader	-1 608	-8 537
Summa övriga externa kostnader	-775 673	-753 597



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 714	-23 540
Styrelsearvoden	-28 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-50 226	-59 212
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-14 000
Pensionskostnader	-73	-1 005
Sociala kostnader	-24 195	-32 970
Summa personalkostnader	-118 208	-156 727

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-592 426	-592 426
Avskrivning Markanläggningar	-37 202	-77 821
Avskrivningar tillkommande utgifter	-27 078	-55 105
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 445	-21 781
Avskrivning Installationer	-113 578	-109 889
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-775 729	-857 022

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning från andelar i Riksbyggens IF	3 120	14 976
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 120	14 976

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	177 564	7 470
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	0
Övriga ränteintäkter	2 885	62 045
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	180 540	69 515

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 813 162	49 813 162
Mark	14 050 000	14 050 000
Tillkommande utgifter	520 824	520 824
Markanläggning	778 214	778 214
Markinventarier	41 625	41 625
	65 203 825	65 203 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 203 825	65 203 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 271 160	-13 678 734
Tillkommande utgifter	-270 932	-215 827
Markanläggningar	-616 134	-538 313
Markinventarier	-41 625	-41 625
	-15 199 851	-14 474 499
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-592 426	-592 426
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-27 078	-55 105
Årets avskrivning markanläggningar	-37 202	-77 821
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-656 706	-725 352
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 856 557	-15 199 851
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 347 268	50 003 974
Varav		
Byggnader	34 949 576	35 542 002
Mark	14 050 000	14 050 000
Tillkommande utgifter	222 814	249 892
Markanläggningar	124 878	162 080
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	1 590 000	1 590 000
	118 590 000	118 590 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 111 000</i>	<i>91 111 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 479 000</i>	<i>27 479 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	314 615	314 615
Installationer	3 633 889	3 633 889
	3 948 504	3 948 504
Årets anskaffningar		
Installationer	442 641	0
	442 641	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 391 145	3 948 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-309 170	-287 390
Installationer	-2 051 127	-1 941 237
	-2 360 297	-2 228 627
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 445	-21 781
Installationer	-113 578	-109 890
	-119 023	-131 671
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-314 615	-309 170
Installationer	-2 164 705	-2 051 127
	-2 479 320	-2 360 297
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 911 825	1 588 207
Varav		
Inventarier och verktyg	0	5 445
Installationer	1 911 825	1 582 762

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 193	40 256
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 250	0
Förutbetald uppvärmning	0	2 392
Förutbetald renhållning	0	1 836
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 075	69 169
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334 518	113 653



Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	19 447	14 772
Bankmedel	7 245 892	11 169 129
Transaktionskonto	842 252	876 782
Summa kassa och bank	8 107 591	12 060 682

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	43 335 885	49 883 593
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 200	-576 680
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 927 204	-13 870 824
Långfristig skuld vid årets slut	26 347 481	35 436 089

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK		2023-03-30	6 380 508,00	0,00	6 380 508,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,88%	2024-04-02	7 490 316,00	0,00	0,00	7 490 316,00
SWEDBANK	2,03%	2024-11-25	9 542 888,00	0,00	106 000,00	9 436 888,00
STADSHYPOTEK	2,20%	2025-09-30	4 071 124,00	0,00	0,00	4 071 124,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-12-01	5 812 736,00	0,00	0,00	5 812 736,00
SWEDBANK	0,95%	2026-08-25	5 669 351,00	0,00	61 200,00	5 608 151,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2026-09-30	6 263 504,00	0,00	0,00	6 263 504,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2027-12-01	4 653 166,00	0,00	0,00	4 653 166,00
Summa			49 883 593,00	0,00	6 547 708,00	43 335 885,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 9 436 888 kr (Swedbank) och 7 490 316 kr (Stadshypotek) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 024 384	987 362
Övriga skulder	0	496
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 005
Summa övriga skulder	1 024 384	988 862



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	93 940	0
Upplupna pensionskostnader	73	0
Upplupna sociala avgifter	25 200	0
Upplupna räntekostnader	63 720	40 165
Upplupna driftskostnader	89 192	117 706
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	112 077	0
Upplupna elkostnader	52 551	24 635
Upplupna vattenavgifter	69 299	33 230
Upplupna värmekostnader	267 229	130 562
Upplupna kostnader för renhållning	6 265	48 928
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	890	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	626 688	640 426
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 407 123	1 035 652

Not 17 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	63 463 000	63 463 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Susanne Ekström

Johan Stabbfors

Anil Hjalmarsson

Peter Blomberg

Henrik Johansson

Andreas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Lars Möller Jensen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513983885

Dokument

<p>Årsredovisning 2023 - RBF Röbbäckshus nr 5 (2024-03-26) Huvuddokument 22 sidor <i>Startades 2024-03-28 10:23:48 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN)</i> <i>Färdigställt 2024-04-06 10:12:55 CEST (+0200)</i></p>	<p>Revisionsberättelse 20231231 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>
<p>Bilagor (212415) ordlista Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>	

Signerare

<p>Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen <i>andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</i> <i>Signerade 2024-03-28 10:23:48 CET (+0100)</i></p>	<p>Susanne Ekström (SE) <i>suswenniferstrom@gmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE EKSTRÖM"</i> <i>Signerade 2024-04-02 11:29:29 CEST (+0200)</i></p>
<p>Anil Hjalmarsson (Ah) <i>hellhja@gmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anil Hjalmarsson"</i> <i>Signerade 2024-04-04 20:45:55 CEST (+0200)</i></p>	<p>Henrik Johansson (HJ) <i>elosh@hotmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK JOHANSSON"</i> <i>Signerade 2024-04-02 10:54:59 CEST (+0200)</i></p>



Verifikat

Transaktion 09222115557513983885

Johan Stabbfors (JS)
johan.bostedt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Alexander Stabbfors"
Signerade 2024-04-02 17:59:37 CEST (+0200)

Peter Blomberg (PB)
peter.a.blomberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter Abraham Blomberg"
Signerade 2024-04-02 10:58:19 CEST (+0200)

Lars Möller Jensen (LMJ)
jytteolarmj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Möller Jensen"
Signerade 2024-04-05 13:44:38 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-04-06 10:12:55 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Röbbäckshus nr 5, org. nr 716415-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Röbbäckshus nr 5 för år 2023.

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 2023 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 förtroendevalda 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 RB Brf Röbbäckshus nr 5 för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Lars Möller Jensen
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

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 22 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.

RBF Röbbäckshus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Röbbäckshus nr 5 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

