

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röbäckshus nr 1
Org nr: 716415-2238



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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
.....



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 1
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaden i föreningen har ökat jämfört med föregående räkenskapsår och beror främst på ökad underhållskostnad.

Även taxebundna kostnader såsom el och värme har en stor procentuell ökning jämfört med föregående år.

Föreningen har under årets installerat AI - värmeoptimering för framtida minskning av fjärrvärmekostnaden.

Räntekostnaden för lånen har minskat något i och med kvartalsvis amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 61%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 238 % till 284 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 537 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 490 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:64 (Rosettvägen), Umeå kommun. På fastigheten har under år 1983 uppförts 6 tvåvåningsflerfamiljshus (varav 3 med hiss), 11 envåningshus och 10 tvåvåningsparhus. Dessutom finns tre kvartershus, förråds- och garagebyggnader med fritidslokaler, förråd, tvättstugor, matkällare, 54 bilplatser i kallgarage där även 3 platser har elbilsladdare och 54 öppna bilplatser med motorvärmare där även 6 platser har elbilsladdare. Fastighetens adresser är Rosettvägen 1-137 (udda nr), 904 41 RÖBÄCK.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	17	36	25	84

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	Elbilsladdare
4	4	54	54	9

Total tomtarea 35 450 m²

Bostäder hyresrätt 106 m²

Bostäder bostadsrätt 6 636 m²

Total bostadsarea 6 742 m²

Total lokalarea 756 m²

Årets taxeringsvärde 84 776 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 776 000 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 120 tkr och planerat underhåll för 1 797 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2024-11-01.

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 föreningens underhållskostnader till 88 662 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 955 tkr (394 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 656 tkr (354 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i linje med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Underhåll golv tvättstuga)	35 625
Installationer (undercentralen, ombesiktning OVK, service ventilation, byte styrportal DUC)	106 995
Husropp utvändigt (underhåll fasader – byte panel och målning, byte brädor)	1 654 454

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Britt Adolfsson	Ordförande	2025
Christina Orädd	Sekreterare	2025
Svante Johansson	Vice ordförande	2026
Per Oskarsson	Ledamot	2026
Daniel Johansson	Ledamot	2025
Tord Rosendal	Ledamot	2025
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catrin Nilsson	Suppleant	2026
Thomas Johansson	Suppleant	2026
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Anders Olofsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catrin Nilsson	2025
Thomas Johansson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 863 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

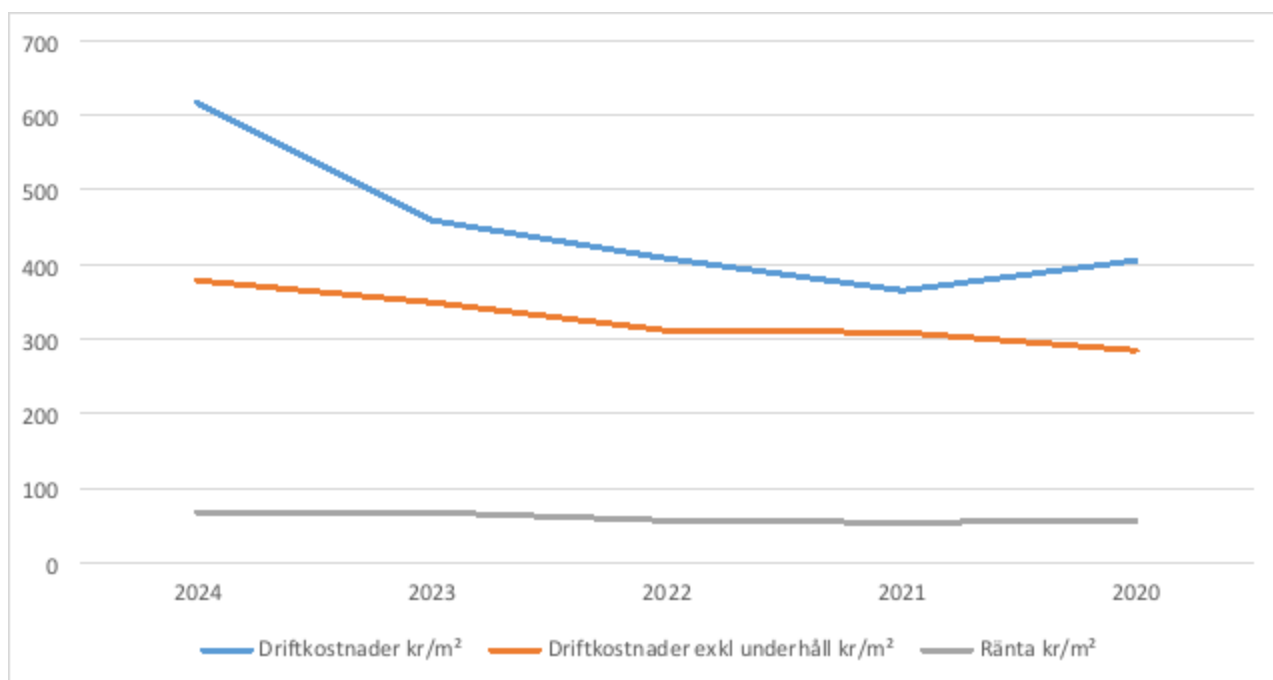


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 385	6 138	5 981	5 934	5 877
Resultat efter finansiella poster*	-47	1 027	1 405	1 758	1 438
Resultat exkl avskrivningar	490	1 583	1 960	2 280	1 957
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 166	-749	-372	30	-314
Balansomslutning	32 887	34 023	36 630	35 708	34 429
Årets kassaflöde	-578	-2 249	1 462	1 528	752
Soliditet %*	33	32	22	19	14
Likviditet %	61	64	55	94	249
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	795	785	763	756	748
Driftkostnader kr/kvm	616	457	407	363	404
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	377	347	312	307	285
Energikostnad kr/kvm*	205	186	175	181	161
Underhållsfond kr/kvm	1 211	1 097	896	680	435
Reservering till underhållsfond kr/kvm	354	311	311	300	303
Sparande kr/kvm*	305	321	356	359	380
Ränta kr/kvm	65	66	55	54	55
Skuldsättning kr/kvm*	2 831	2 908	3 648	3 724	3 800
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 872	2 949	3 700	3 778	3 855
Räntekänslighet %*	3,6	3,8	4,9	5,0	5,2

* 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.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Styrelsen har i stöd av budget för år 2025 höjt årsavgiften med 4 % från 1 januari 2025 för att bibehålla samt öka nivån på föreningens sparande. Resultat påverkas framför allt av ökade drift- och underhållskostnad. Förening har ett sparandenyckeltal som ligger något under än vad deras underhållsplan rekommenderar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 535 412	1 713 880	8 223 057	-1 726 098	1 026 859
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 026 859	-1 026 859
Reservering underhållsfond			2 656 000	-2 656 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 797 074	1 797 074	
Årets resultat					-47 232
Vid årets slut	1 535 412	1 713 880	9 081 983	-1 558 165	-47 232

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-699 238
Årets resultat	-47 232
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 656 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 797 074
Summa	-1 605 396

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	- 1 605 396

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 384 876	6 282 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	309	1 900
Summa rörelseintäkter		6 385 185	6 284 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 620 005	-3 425 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-692 764	-718 267
Personalkostnader	Not 6	-194 936	-168 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-537 167	-556 450
Summa rörelsekostnader		-6 044 873	-4 868 357
Rörelseresultat		340 312	1 416 096
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	103 111	105 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-490 655	-496 926
Summa finansiella poster		-387 544	-389 237
Resultat efter finansiella poster		-47 232	1 026 859
Årets resultat		-47 232	1 026 859



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 328 695	28 617 262
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	162 687	191 287
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	117 500
Summa materiella anläggningstillgångar		28 491 383	28 926 049
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		28 617 383	29 052 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar	Not 15	25 441	172 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	291 615	268 345
Summa kortfristiga fordringar		317 057	440 492
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 952 520	4 530 042
Summa kassa och bank		3 952 520	4 530 042
Summa omsättningstillgångar		4 269 577	4 970 534
Summa tillgångar		32 886 960	34 022 583



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 249 292	3 249 292
Fond för yttre underhåll	9 081 983	8 223 057
Summa bundet eget kapital	12 331 275	11 472 349
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 558 164	-1 726 098
Årets resultat	-47 232	1 026 859
Summa fritt eget kapital	-1 605 396	-699 238
Summa eget kapital	10 725 878	10 773 110
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 132 069
Summa långfristiga skulder	15 132 069	15 470 277
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 098 344
Leverantörsskulder		266 256
Skatteskulder	Not 19	14 751
Övriga skulder	Not 20	8 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	641 305
Summa kortfristiga skulder	7 029 013	7 779 196
Summa eget kapital och skulder	32 886 960	34 022 583

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	340 312	1 416 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	537 167	556 450
	877 479	1 972 547
Erhållen ränta	92 934	107 689
Erlagd ränta	-523 905	-449 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 508	1 630 296
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	133 612	-215 050
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-484 717	146 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 403	1 561 789
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-102 501	0
Investeringar i inventarier	0	135 000
Investeringar i pågående byggnation	0	-117 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 501	17 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-570 424	-5 553 124
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 725 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-570 424	-3 828 124
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-577 522	-2 248 835
Likvida medel vid årets början	4 530 042	6 778 877
Likvida medel vid årets slut	3 952 520	4 530 042



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Installationer	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 726 760	5 659 868
Hyror, bostäder	199 320	179 996
Hyror, lokaler	12 024	3 040
Hyror, garage	228 400	226 010
Hyror, p-platser	110 965	108 930
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-41 112	-37 240
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 486	-1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 696	-15 672
Elavgifter	20 645	14 422
IT-avgifter	131 040	130 915
Övriga ersättningar	10 028	13 706
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-22
Summa nettoomsättning	6 384 876	6 282 553

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	309	1 900
Summa övriga rörelseintäkter	309	1 900

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 samliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 797 074	-825 382
Reparationer	-119 684	-150 783
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-152 680	-149 276
Försäkringspremier	-94 658	-87 675
Kabel- och digital-TV	-321 375	-302 171
Återbäring från Riksbyggen	800	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 426	0
Serviceavtal	-1 601	0
Obligatoriska besiktningar	-25 738	-27 323
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 025	-45 458
Snö- och halkbekämpning	-231 352	-235 249
Statuskontroll	0	-3 865
Förbrukningsinventarier	-60 568	-13 633
Vatten	-389 682	-341 113
Fastighetsel	-293 715	-244 152
Uppvärmning	-850 127	-808 812
Sophantering och återvinning	-255 158	-196 298
Förvaltningsarvode drift	-3 942	0
Summa driftskostnader	-4 620 005	-3 425 390



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-623 056	-571 293
Lokalkostnader	-484	-480
Annonsering och reklam	0	-2 090
IT-kostnader	-3 867	-20 577
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 956	-9 638
Kreditupplysningar	-5 310	-44
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 309	-16 853
Representation	-2 778	-860
Kontorsmateriel	-45	-1 408
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 720
Konsultarvoden	0	-8 606
Bankkostnader	-4 204	-3 200
Övriga externa kostnader	-4 661	-49 000
Summa övriga externa kostnader	-692 764	-718 267

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-63 528	-73 922
Sammanträdesarvoden	-30 806	-28 040
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 401	-32 974
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	0
Sociala kostnader	-41 201	-33 313
Summa personalkostnader	-194 936	-168 249

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-435 691	-435 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-72 877	-64 321
Avskrivning Installationer	-28 600	-56 438
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-537 167	-556 450

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 520

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	104 657	102 764
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	58
Övriga ränteintäkter	-1 581	2 347
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	103 111	105 169

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-490 469	-496 655
Övriga räntekostnader	-186	-271
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-490 655	-496 926



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 207 920	30 207 920
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	5 747 580	5 747 580
	44 155 500	44 155 500
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	220 001	0
	220 001	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 375 501	44 155 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 924 458	-11 488 767
Standardförbättringar	-3 613 780	-3 549 459
	-15 538 238	-15 038 226
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-435 691	-435 691
Årets avskrivning standardförbättringar	-72 877	-64 321
	-508 568	-500 012
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 046 806	-15 538 238
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 328 695	28 617 262
Varav		
Byggnader	17 847 771	18 283 462
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	2 280 924	2 133 800
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 200 000	83 200 000
Lokaler	1 576 000	1 576 000
Totalt taxeringsvärde	84 776 000	84 776 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 078 000</i>	<i>64 078 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 698 000</i>	<i>20 698 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 117	129 117
Installationer	1 646 727	1 781 727
	1 775 844	1 910 844
Årets anskaffningar		
Installationer	0	-135 000
	0	-135 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 775 844	1 775 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-129 117	-129 117
Installationer	-1 455 440	-1 399 002
	-1 584 557	-1 528 119
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 600	-56 438
	-28 600	-56 438
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-129 117	-129 117
Installationer	-1 484 039	-1 455 440
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 613 156	-1 584 557
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 687	191 287
Varav		
Installationer	162 687	191 287

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående installation av värmeoptimering (AI)	0	117 500
Vid årets slut	0	117 500

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening (500 kr/andel)	126 000	126 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	126 000	126 000



Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 177	170 300
Momsfordringar	264	345
Andra kortfristiga fordringar	0	1 501
Summa övriga fordringar	25 441	172 146

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 177	0
Förutbetalda försäkringspremier	32 460	29 738
Förutbetalt förvaltningsarvode	152 465	142 823
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 414	37 145
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	59 100	57 876
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	763
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 615	268 345

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 596	138
Bankmedel (SBAB sparkonto)	3 508 398	3 513 917
Transaktionskonto (Swedbank)	442 527	1 015 987
Summa kassa och bank	3 952 520	4 530 042

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	21 230 413	21 800 837
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-338 208	-338 208
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 760 136	-5 992 352
Långfristig skuld vid årets slut	15 132 069	15 470 277

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2025-01-01	4 002 031,00	-3 769 815,00	232 216,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-02-01	1 990 321,00	-1 990 321,00	0,00	0,00
NORDEA	3,31%	2025-11-04	0,00	5 760 136,00	0,00	5 760 136,00
SWEDBANK	1,85%	2026-09-25	9 155 435,00	0,00	153 400,00	9 002 035,00
SWEDBANK	0,94%	2027-08-25	6 653 050,00	0,00	184 808,00	6 468 242,00
Summa			21 800 837,00	0,00	570 424,00	21 230 413,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Nordea) lån om 5 760 136 kr 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 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	14 751	155 836
Summa skatteskulder	14 751	155 836

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	239	239
Skuld för moms	8 118	3 551
Summa övriga skulder	8 357	3 790

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	57 595	90 845
Upplupna driftskostnader	0	42 920
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	200 028
Upplupna elkostnader	30 966	30 491
Upplupna vattenavgifter	28 501	21 640
Upplupna värmekostnader	107 558	110 967
Upplupna kostnader för renhållning	53 914	44 318
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 170	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 601	476 905
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	641 305	1 018 115

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 334 000	38 044 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulla Britt Adolfsson

Christina Orädd

Svante Johansson

Daniel Johansson

Per Oskarsson

Tord Rosendal

Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Anders Olofsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542158579

Dokument

Årsredovisning 2024 - RBF Röbbäckshus nr 1 (digital signering) Huvuddokument 23 sidor Startades 2025-03-21 10:02:17 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-03-24 08:54:22 CET (+0100)	Revisionsberättelse Brf Röbbäckshus nr 1 2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista) Bilaga 2 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Ulla-Britt Adolfsson (UA) ulad49@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA BRITT ADOLFSSON" Signerade 2025-03-21 10:27:53 CET (+0100)	Christina Orädd (CO) christina.oradd1@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELSA CHRISTINA ORÄDD" Signerade 2025-03-23 18:18:54 CET (+0100)
--	--



Verifikat

Transaktion 09222115557542158579

Daniel Johansson (DJ)
daniel.johansson@arowanaj.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Christer Daniel Johansson"
Signerade 2025-03-23 22:24:49 CET (+0100)

Per Oskarsson (PO)
per.vibf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Oskarsson"
Signerade 2025-03-23 17:16:49 CET (+0100)

Svante Johansson (SJ)
svante.johansson@rbh1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Håkan Svante Johansson"
Signerade 2025-03-22 11:49:16 CET (+0100)

Tord Rosendal (TR)
tord.r@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tord
Anders Rosendal"
Signerade 2025-03-23 18:14:33 CET (+0100)

Johan Bergström (JB)
johan.x.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2025-03-21 10:18:44 CET (+0100)

Anders Olofsson (AO)
andolofs@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS OLOFSSON"
Signerade 2025-03-23 23:21:14 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542158579

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-03-24 08:54:22 CET (+0100)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbbäckshus 1, org. nr 716415-2238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbbäckshus 1 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 Lekmannarevisorns 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 upp-lyser, 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 att utföra 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 besluten 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 interna 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.

Förtroendevald revisors 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 Röbäckshus 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024-04-08 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den dag som framgår av våra digitala signaturer

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Anders Olofsson
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).

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.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbäckshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röbäckshus nr 1 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



