Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

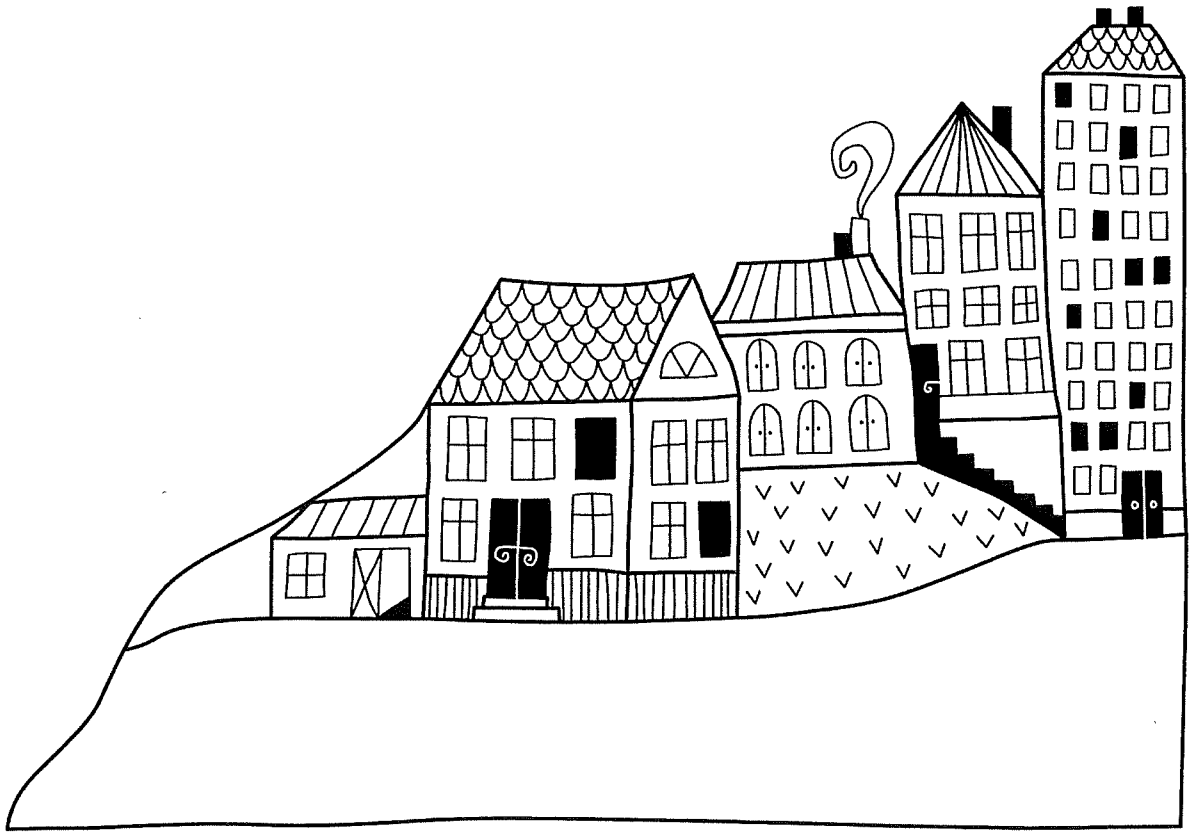
2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Kävlingehus 4
Org nr: 745000-2808

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen bostadsrättsförening Kävlingehus 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, detta på grund av föreningens större underhållskostnader under året. Driftskostnaderna exklusive underhållskostnader har gått upp något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 304% till 186%.

I resultatet ingår avskrivningar med 49 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −1 572 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Franck 10 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 36 lägenheter samt två uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Rådmansgatan 2 A-D i Kävlinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	6
2 r.o.k	12
3 r.o.k	18
Summa	36

Dessutom tillkommer

Extraförråd	4
Lokaler	2
P-platser	23

Total tomtarea	3 427 m²
Bostäder bostadsrätt	2 454 m²
Lokaler hyresrätt	126 m²
Årets taxeringsvärde	26 336 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 336 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Massagestudio	43
Hundsalong	83

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,88 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Förvaltingen innefattar ekonomisk- och teknisk förvaltning, felanmälan, jour, drift- och energikontroll, underhållsplanering, veckotillsyn samt rondering.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från 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 155 tkr och planerat underhåll för 2 398 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.
Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 783 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 303 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 783 tkr (303 kr/m².).
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga eviga kostnaden.

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2012	Byte tegelbalkar vid fönster
Fasad	2013	Lagning betong och puts
Fönster	2015	Justering, översyn och lagning
Värme	2015	Byte av expansionskärl
Tappvattenstammar	2015	Stambyte
Avloppsstammar	2015	Underhållsspolning
Ventilation	2018	Kanalrensning och injustering
Underhåll	2019	Skyddsrum
Fönsterbyte	2020	
Byte av golvbrunn	2022	
Utredning dagvatten	2022	
Passersystem	2022	
Byte cirkulationspump	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte armatur i torkrum	6 800
Byte av uppvärmningskälla till luftvärmepumpar	2 061 052
Omdragning av vattenservice och ny vattenmätarkonsol	80 085
Kanalrensning och injustering av ventilation	83 044
Ny vattenledning mellan hus och dagvatten	167 090

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Gangefors	Ordförande	2025
Filip Ottebäck	Vice ordförande	2026
Gunilla Hansson	Ledamot	2025
Peter Andersson	Ledamot	2025
Pontus Ingvarsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Nilsson	Suppleant	2025
Lena Nielsen	Suppleant	2025
Patryk Dubilo	Suppleant	2025
Besim Salihi	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Valt revisionsbolag	2025
Birgitta Nilsson	Förtroendevald revisor	2025

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

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt uppvärmningskälla till luftvärmepumpar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2% samt sänkte värmetillägget med 50%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1130 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Kommentar till föreningens förlust
Föreningen gör en förlust 2024 på grund av det stora underhållsarbetet av ny uppvärmningskälla. Bortser man ifrån underhållet gör föreningen ett positivt resultat. Föreningen plockar hem större delen av förlusten ifrån underhållsfonden. Dock är underhållskostnaden större än behållningen i underhållsfonden.

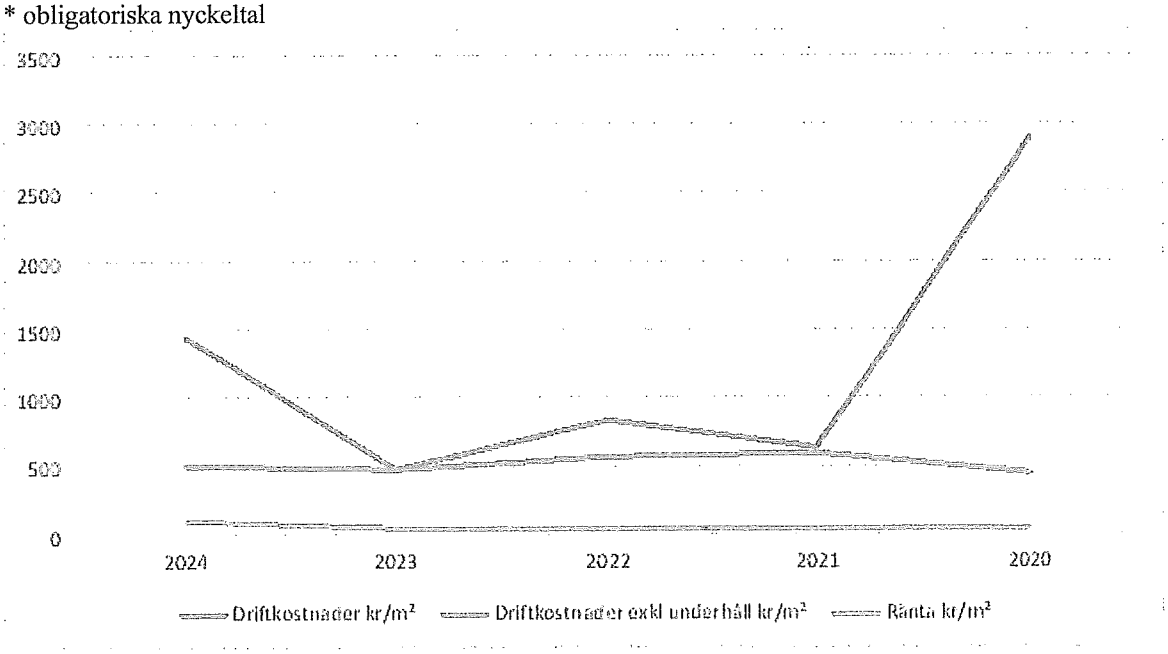
Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 889	3 264	2 074	1 990	1 933
Rörelsens intäkter	2 889	3 282	2 075	1 990	1 938
Resultat efter finansiella poster*	−1 622	1 410	−677	−143	−6 106
Årets resultat	−1 622	1 410	−677	−143	−6 106
Resultat exkl avskrivningar	−1 572	1 459	−627	−94	−6 057
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−2 355	702	−1 236	−605	−6 573
Balansomslutning	8 760	9 407	8 189	8 323	8 273
Årets kassaflöde	−472	1 205	−87	48	−1 192
Soliditet %*	−47	−27	−48	−39	−37
Likviditet % inkl låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	15	34	81	158	19
Likviditet % exkl låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	186	304	137	158	240
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	95	95	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,3	0,1	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 130	1 285	802	768	745
Driftkostnader kr/kvm	1 426	467	834	632	2 897
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	496	467	562	594	444
Energikostnad kr/kvm*	290	273	418	293	205
Underhållsfond kr/kvm	0	418	124	160	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	303	293	236	198	200
Sparande kr/kvm*	320	566	29	2	105
Ränta kr/kvm	92	40	34	34	32
Skuldsättning kr/kvm*	4 654	4 351	4 399	4 215	4 264
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 893	4 574	4 625	4 432	4 482
Räntekänslighet %*	4,3	3,6	5,8	5,8	6,0

* obligatoriska nyckeltal



Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

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.

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resul
Belopp vid årets början	175 996	6 186 115	1 077 369	−11 355 817	1 409 79
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 409 798	−1 409 79
Reservering underhållsfond			783 000	−783 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−1 860 369	1 860 369	
Årets resultat					−1 621 59
Vid årets slut	**175 996**	**6 186 115**	**0**	**−8 868 650**	**−1 621 59**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−9 946 019
Årets resultat	−1 621 593
Årets fondreservering enligt stadgarna	−783 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 860 369
Summa	**−10 490 242**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 10 490 242**

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

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 889 122	3 264 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	17 935
Summa rörelseintäkter		**2 889 302**	**3 282 376**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 678 913	−1 205 668
Övriga externa kostnader	Not 5	−521 399	−479 582
Personalkostnader	Not 6	−39 788	−38 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−49 425	−49 425
Summa rörelsekostnader		**−4 289 525**	**−1 773 387**
Rörelseresultat		**−1 400 223**	**1 508 990**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	44 452	4 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		−265 822	−104 497
Summa finansiella poster		**−221 370**	**−99 191**
Resultat efter finansiella poster		**−1 621 593**	**1 409 798**
Årets resultat		**−1 621 593**	**1 409 798**

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-3
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 833 089	6 882 5
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 833 089**	**6 882 5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	54 000	54 0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**54 000**	**54 0**
Summa anläggningstillgångar		**6 887 089**	**6 936 5**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		50 319	47 9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	63 850	191 9
Summa kortfristiga fordringar		**114 169**	**239 8**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 758 339	2 230 4
Summa kassa och bank		**1 758 339**	**2 230 4**
Summa omsättningstillgångar		**1 872 508**	**2 470 3**
Summa tillgångar		**8 759 597**	**9 406 8**

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 996	175 996
Uppskrivningsfond		6 186 115	6 186 115
Fond för yttre underhåll		0	1 077 369
Summa bundet eget kapital		**6 362 111**	**7 439 480**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 868 649	−11 355 817
Årets resultat		−1 621 593	1 409 798
Summa fritt eget kapital		**−10 490 242**	**−9 946 019**
Summa eget kapital		**−4 128 131**	**−2 506 539**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	4 725 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**4 725 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 006 250	6 500 000
Leverantörsskulder		510 882	251 979
Skatteskulder		5 399	3 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	365 197	432 477
Summa kortfristiga skulder		**12 887 728**	**7 188 379**
Summa eget kapital och skulder		**8 759 597**	**9 406 841**

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−1 400 223	1 50
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	49 425	4
	−1 350 798	**1 55**
Erhållen ränta	44 452	
Erlagd ränta	−249 609	−10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−1 555 955**	**1 45**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	125 676	−6
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	176 886	−6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−1 253 393**	**1 33**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−725 000	−12
Upptagna lån	1 506 250	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**781 250**	**−12**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−472 143	1 20
Likvida medel vid årets början	2 230 482	1 02
Likvida medel vid årets slut	1 758 339	2 23
Kassa och Bank BR	1 758 339	2 23

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

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	90
Balkongombyggnad	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

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	2 228 544	2 184 792
Hyror, lokaler	112 008	107 772
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−6 996	−6 996
Bränsleavgifter, bostäder	424 152	848 448
Kabel-tv-avgifter	120 096	120 096
Debiterad fastighetsskatt-	5 352	5 352
Övriga ersättningar	5 970	4 989
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−12
Summa nettoomsättning	**2 889 122**	**3 264 441**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	17 335
Övriga rörelseintäkter	180	600
Summa övriga rörelseintäkter	**180**	**17 935**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−2 398 070	0
Reparationer	−155 220	−103 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−64 040	−62 564
Försäkringspremier	−47 906	−39 921
Kabel- och digital-TV	−122 346	−122 346
Återbäring från Riksbyggen	500	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−6 805	−1 719
Serviceavtal	−35 251	−31 138
Obligatoriska besiktningar	0	−57 727
Snö- och halkbekämpning	−49 451	−35 707
Förbrukningsinventarier	−8 805	−8 977
Vatten	−121 790	−96 573
Fastighetsel	−74 861	−77 380
Uppvärmning	−550 295	−530 058
Sophantering och återvinning	−31 851	−31 850
Förvaltningsarvode drift	−12 722	−10 057
Summa driftskostnader	**−3 678 913**	**−1 205 668**

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−440 784	−423 479
Lokalkostnader	−100	0
IT-kostnader	−2 147	−2 002
Arvode, yrkesrevisorer	−16 062	−12 063
Övriga förvaltningskostnader	−31 075	−17 302
Kreditupplysningar	−1 095	−897
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 017	−5 513
Kontorsmateriel	−229	−49
Medlems- och föreningsavgifter	−1 512	−1 512
Bankkostnader	−251	−2 767
Övriga externa kostnader	−22 129	−13 999
Summa övriga externa kostnader	**−521 399**	**−479 582**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−29 250	−26 250
Sociala kostnader	−10 538	−12 462
Summa personalkostnader	**−39 788**	**−38 712**

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−21 975	−21 975
Avskrivningar tillkommande utgifter	−27 450	−27 450
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−49 425**	**−49 425**

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	1 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**1 080**

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−236 327	−103 694
Övriga räntekostnader	−60	−803
Övriga finansiella kostnader	−29 435	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−265 822**	**−104 497**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 778 152	1 778 152
Mark	6 196 000	6 196 000
Tillkommande utgifter	958 769	958 769
	8 932 921	**8 932 921**
Årets anskaffningar		
Tomtmark	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**8 932 921**	**8 932 921**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 119 088	−1 097 113
Tillkommande utgifter	−931 319	−903 869
	−2 050 407	**−2 000 982**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−21 975	−21 975
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−27 450	−27 450
	−49 425	**−49 425**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 099 832**	**−2 050 407**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 833 089**	**6 882 514**
Varav		
Byggnader	637 089	659 064
Mark	6 196 000	6 196 000
Tillkommande utgifter	0	54 900
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	536 000	536 000
Totalt taxeringsvärde	**26 336 000**	**26 336 000**
varav byggnader	*19 970 000*	*19 970 000*
varav mark	*6 366 000*	*6 366 000*

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	54 000	54 000
Summa andra långfristiga fordringar	**54 000**	**54 000**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 654	47 906
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	108 902
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 196	10 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	24 938
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**63 850**	**191 941**

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 345 900	1 502 456
Transaktionskonto	410 439	726 027
Summa kassa och bank	**1 758 339**	**2 230 482**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 006 250	11 225 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−125 000	-125 000
Nästa års lån som förfaller till betalning	-11 881 250	-6 375 000
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**4 725 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-05-24	5 800 000,00	−5 787 500,00	12 500,00	0,00
SEB		2024-06-20	600 000,00	0,00	600 000,00	0,00
SEB	0,85%	2025-02-28	4 825 000,00	0,00	100 000,00	4 725 000,00
SWEDBANK	3,00%	2025-02-28	0,00	7 293 750,00	12 500,00	7 281 250,00
Summa			**11 225 000,00**	**1 506 250,00**	**725 000,00**	**12 006 250,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskaps år ska båda lånen om 11 881 250 kr omförhandlas, varför den delen ska betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har en löpande amortering om 125 000 kr varför även den delen ska betraktas som en kortfristig skuld.

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-3
Upplupna sociala avgifter	9 190	8 24
Upplupna räntekostnader	20 180	3 96
Upplupna driftskostnader	3 413	8 40
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 37
Upplupna elkostnader	5 612	7 14
Upplupna värmekostnader	84 743	72 79
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	17
Upplupna revisionsarvoden	23 617	12 06
Upplupna styrelsearvoden	55 189	72 62
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 996	
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 257	227 67
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**365 197**	**432 47**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-3**
Fastighetsinteckningar	1 678 000	1 678 00

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Henrik Gangefors

Filip Ottebäck

Gunilla Hansson

Peter Andersson

Pontus Ingvarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2025-

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Birgitta Nilsson
Internrevisor

Transaktion 09222115557539343216 Signerat RS, Pi2, HG, FO, GH, PA, BN

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kävlingehus Nr 4
Org.nr 745000-2808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kävlingehus Nr 4 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

Document ID: 60a2c31b-c3fd-4958-a7ec-86c0379ce481

FAKTOR

- 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.

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 Kävlingehus Nr 4 för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

FAKTOR

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

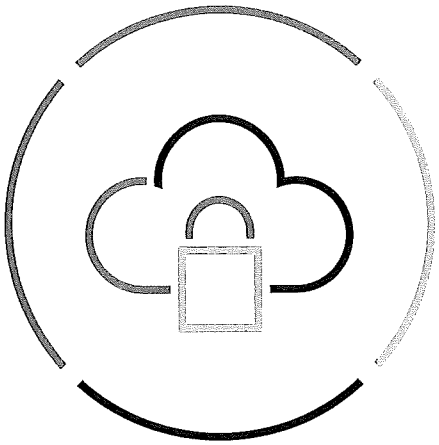
Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID: 60a2c31b-c3fd-4958-a7ec-86c0379ce481

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

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



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

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

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

Wolters Kluwer

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

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

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

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

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

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

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

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

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

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

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

RBF Kävlingehus 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kävlingehus 4 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet