

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stallvägen
Org nr: 716406-3310



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallvägen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året blev återbäringen 5 100 kr och utdelningen 1 950 kr.

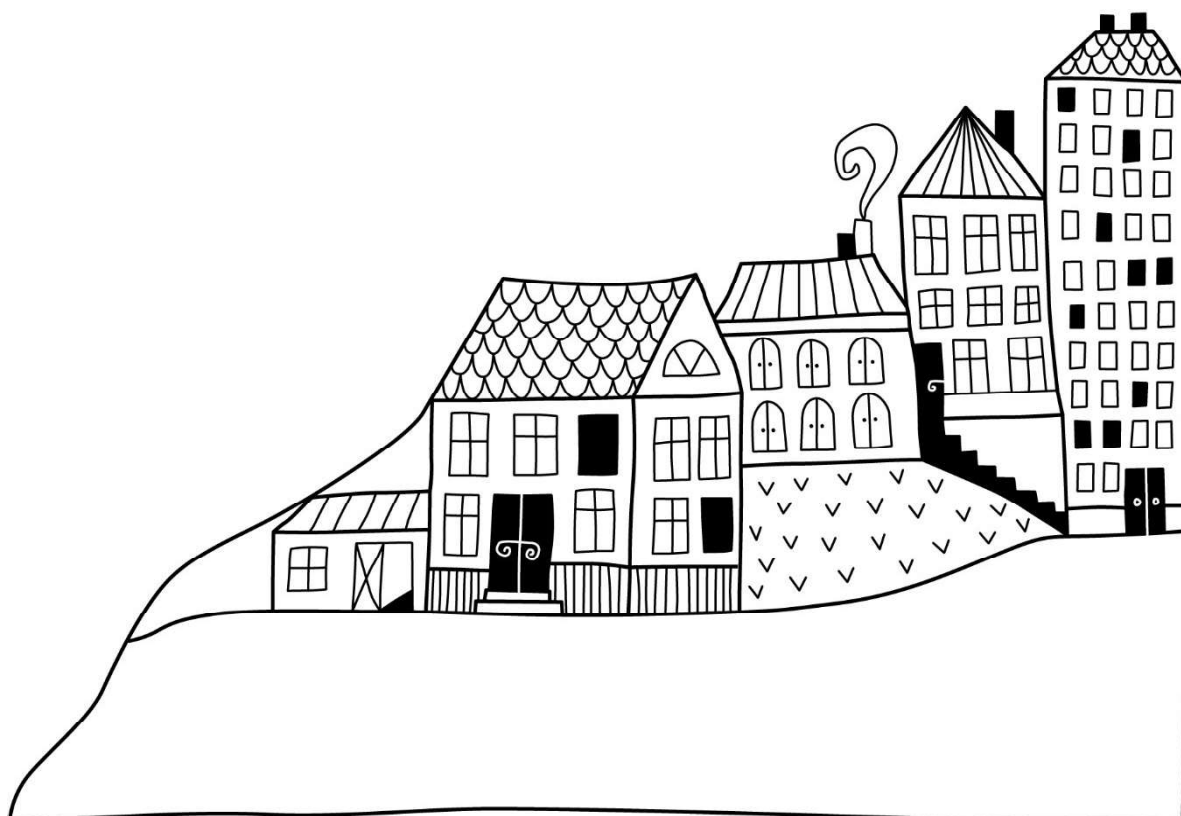
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stallvägen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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 33 051 963 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat ligger i paritet med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på att reparationskostnaderna är lägre. Förra året drabbades föreningen av ett inbrott som bokfördes som reparationspost. Vattenkostnaderna har ökat ytterligare detta år beroende på en ny taxehöjning från den 1 januari 2023. Jämförs ökningen för vattnet på 69 tkr med avgiftshöjningen på 2% som genererat 86 tkr blir det endast 17 tkr kvar att täcka övriga kostnadshöjningar. Föreningen har fått elstöd med 14 793 kr.

Räntekostnaderna har ökat med 71 tkr jämfört med föregående år beroende på att ett lån omsattes föregående år till högre ränta.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 907 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre underhållskostnader än budgeterat. Årets avsättning till underhållsfonden som inte använts till underhåll ökar på fondbehållningen till kommande års underhåll. Samtidigt ökas behållningen på bankkontot. Föreningen amorterar regelbundet den överlikvid som inte behövs i verksamheten men det har inte kunnat göras detta år då det sker i samband med omsättning av lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106% till 12%.

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 106% till 152%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 517 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 489 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malen 1:233 i Båstads Kommun med därpå uppförda 65 st lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Stallvägen 1-71 i Båstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	43
4 rum och kök	15

Garage ingår i köp av bostadsrätt

Total tomtarea	32 856 m ²
Total bostadsarea	5 870 m ²

Årets taxeringsvärde	90 814 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 814 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Bjäre Kraft AB	EI/Bredband/fiber

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 96 tkr och planerat underhåll för 114 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 1 414 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 241 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tak (algbehandling)	2013	Även mossborttagning
Fasader och balkonger	2015	Byte av träpaneler och balkongunderhåll
Markytor	2019	Underhåll av trapporna.
Fasader	2019-2022	Målning och plåtarbete fasader, fönsterbyte vid behov m.m.
Ventilationsåtgärder	2020-2021	Kanalrensning/injustering ventilation
Dränering	2020-2022	Dränering mark samt upprustning befintlig lekplats
Markytor	2022	Ny trappa

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ny duschkabin och ny kyl/frys i Stallet)	22 257 kr
Installationer (spolning avlopp/brunnar, montage ventiler i el-centraler)	51 531 kr
Huskropp utvändigt (panelbyte)	32 886 kr
Övrigt	7 341 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Nilsson	Ordförande	2023
Torgny Karnstedt	Ordförande	(avflyttad juni 2023)
Ann-Margret Kjellberg	Sekreterare/ Vice ordförande	2023
Bodil Kristiansson	Kassör	2024
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Viebke	Suppleant	2023
Marianne Ankarklint	Suppleant	2023
Ulf Wreifält	Suppleant	2023
Isabell Bengtsson Berggren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2023
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2023
Christina Nordh	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Karin Rosenkvist	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Christel Karlsson	2023	
Kent Larsson	2023	

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 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra "Stallet" en gemensamhetslokal som kan användas både för övernattnings och medlemsaktiviteter. Det finns en trivselgrupp som anordnar bl.a. canastapel. Där finns böcker skänkta av medlemmar till utlåning. I lokalen finns numera även en TV så intresserade medlemmar kan träffas för att gemensamt se begivenheter på TV.

Varje vår och höst arrangeras städdagar av gemensamma ytor i området. Allt sker på frivillig bas men det skapar gemenskap för de medlemmar som deltar och brukar avslutas med grillning m.m. På så sätt hålls också kostnaderna nere för skötseln.

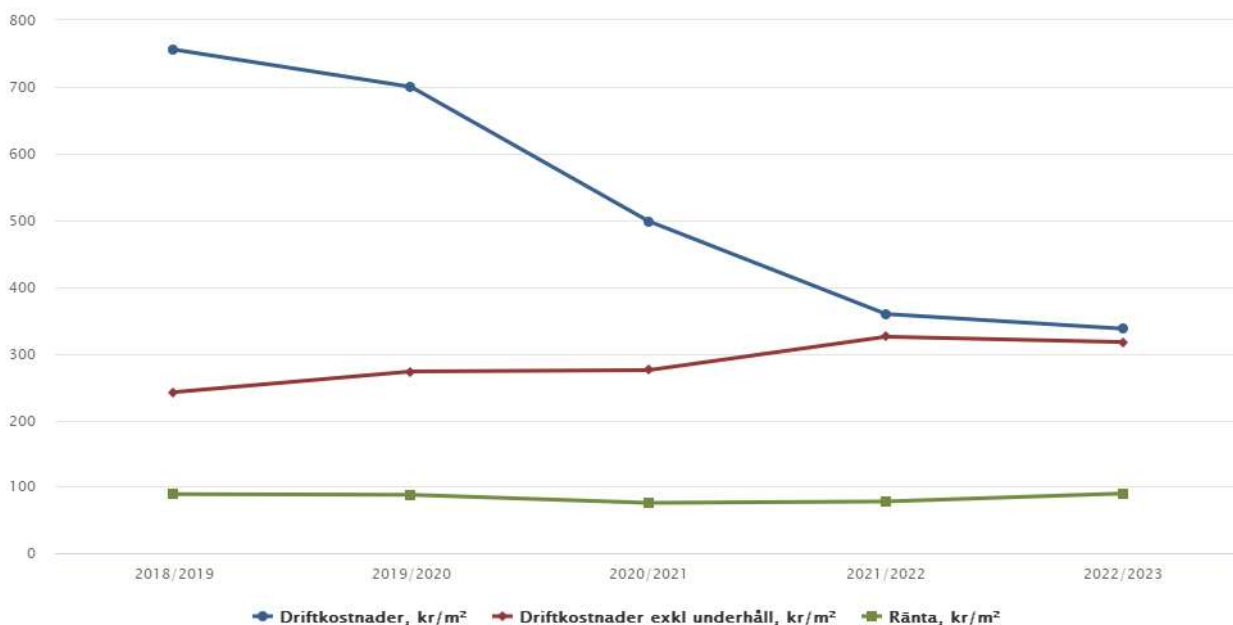
För att alla medlemmar ska hållas informerade om allt viktigt som sker i föreningen skrivs ett nyhetsblad vid behov, ca 10-12 nummer/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år.

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har i samband med en nödvändig dränering för att undvika framtida översvämningar i området utfört en upprustning av lekplatsen. Genom att samordna dessa båda arbeten har kostnaderna kunnat hållas nere.
- Föreningen har anlagt ängsrabatter för god miljö för humlor, bin och fjärilar.
- Föreningen har släp och en del trädgårdsredskap för utlåning till medlemmarna samt lätta fällbara bord vid festligheter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 365	4 279	4 216	4 216	4 216
Resultat efter finansiella poster	972	971	-39	-1 222	-1 532
Årets resultat	972	971	-39	-1 222	-1 532
Resultat exklusive avskrivningar	1 489	1 488	478	-705	-959
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 903	488	-322	-1 505	-1 659
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	241	170	136	136	119
Balansomslutning	43 564	43 501	45 337	46 481	47 795
Soliditet %	28	26	23	23	25
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	152	106	30	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12	106	186	185	32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	744	729	718	718	718
Driftkostnader, kr/m ²	338	360	499	700	756
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	318	326	276	274	243
Ränta, kr/m ²	89	77	75	87	88
Underhållsfond, kr/m ²	490	269	132	219	510
Lån, kr/m ²	5 188	5 324	5 793	5 920	6 048
Skuldkvot %	6,96	7,05	8,04	8,23	8,33



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 585 002	1 577 911	3 292 335	970 758
Disposition enl. årsstämmobeslut			970 758	-970 758
Reservering underhållsfond		1 414 000	-1 414 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-114 015	114 015	
Årets resultat				972 035
Vid årets slut	5 585 002	2 877 896	2 963 108	972 035

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	4 263 094
Årets resultat	972 035
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 414 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 015
Summa	3 935 144

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 935 144
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 364 976	4 279 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 519	155 493
Summa rörelseintäkter		4 374 495	4 434 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 982 342	-2 110 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 181	-227 023
Personalkostnader	Not 6	-158 092	-174 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 051	-517 051
Summa rörelsekostnader		-2 904 666	-3 029 770
Rörelseresultat		1 469 829	1 405 067
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 950	9 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 092	6 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-520 836	-450 108
Summa finansiella poster		-497 794	-434 309
Resultat efter finansiella poster		972 035	970 758
Årets resultat		972 035	970 758



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 170 290	41 687 341
Summa materiella anläggningstillgångar		41 170 290	41 687 341
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	97 500	97 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		97 500	97 500
Summa anläggningstillgångar		41 267 790	41 784 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	905	81 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	210 090	172 485
Summa kortfristiga fordringar		210 995	253 746
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 085 612	1 462 877
Summa kassa och bank		2 085 612	1 462 877
Summa omsättningstillgångar		2 296 606	1 716 624
Summa tillgångar		43 564 397	43 501 465



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 585 002	5 585 002
Fond för yttre underhåll		2 877 896	1 577 911
Summa bundet eget kapital		8 462 898	7 162 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 963 109	3 292 335
Årets resultat		972 035	970 758
Summa fritt eget kapital		3 935 144	4 263 094
Summa eget kapital		12 398 042	11 426 007
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 000 000	30 453 140
Summa långfristiga skulder		12 000 000	30 453 140
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 453 140	800 000
Leverantörsskulder	Not 17	128 330	107 730
Skatteskulder	Not 18	65 631	151 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	519 254	563 259
Summa kortfristiga skulder		19 166 355	1 622 318
Summa eget kapital och skulder		43 564 397	43 501 465



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 364 976	4 279 344
Summa nettoomsättning	4 364 976	4 279 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	9 054	13 641
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-13
Övriga rörelseintäkter	480	5 197
Försäkringsersättningar	0	136 668
Summa övriga rörelseintäkter	9 519	155 493



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-114 015	-197 259
Reparationer	-95 822	-247 753
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-601 541	-576 810
Försäkringspremier	-91 087	-83 468
Bredband/Fiber	-100 620	-101 415
Återbäring från Riksbyggen	5 100	7 500
Obligatoriska besiktningar (lekplats)	-2 819	-10 548
Snö- och halkbekämpning	-48 362	-43 315
Statuskontroll	-35 253	-31 720
Förbrukningsinventarier	-15 125	-26 241
Fordons- och maskinkostnader (släpvagn)	-75	-729
Vatten	-462 735	-393 461
Fastighetsel	-32 655	-39 897
Sophantering och återvinning	-175 068	-144 866
Förvaltningsarvode drift	-212 266	-220 842
Summa driftskostnader	-1 982 342	-2 110 825

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-171 105	-165 723
IT-kostnader (hemsidan, domänavgift)	-11 274	-9 734
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-24 796	-16 742
Kreditupplysningar	-953	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 054	-13 641
Representation	-2 117	-1 729
Kontorsmateriel (årsredovisningar, bläckpatroner, papper)	-12 991	-5 554
Medlems- och föreningsavgifter	-4 225	-4 225
Bankkostnader	-2 291	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-247 181	-227 023

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-23 296	-28 224
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-39 250	-43 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-549
Övriga personalkostnader (utbildning)	-7 900	-11 850
Sociala kostnader	-15 646	-18 498
Summa personalkostnader	-158 092	-174 871



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-517 051	-517 051
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-517 051	-517 051

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 950	9 360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 950	9 360

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 117	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 857	6 439
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	0
Övriga ränteintäkter	54	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 092	6 439

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-520 826	-450 108
Övriga räntekostnader	-10	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-520 836	-450 108



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	53 959 120	53 959 120
Mark	9 066 000	9 066 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 025 120	63 025 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 337 779	-20 820 728
	-21 337 779	-20 820 728
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-517 051	-517 051
	-517 051	-517 051
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 854 830	-21 337 779
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 170 290	41 687 341
Varav		
Byggnader	32 104 290	32 621 341
Mark	9 066 000	9 066 000
Taxeringsvärden		
Småhus	90 814 000	90 814 000
Totalt taxeringsvärde	90 814 000	90 814 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 504 000</i>	<i>53 504 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 310 000</i>	<i>37 310 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och	97 500	97 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	97 500	97 500
<i>195 st Garantikapitalbevis å 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	905	81 261
Summa övriga fordringar	905	81 261



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 779	4 404
Förutbetalda försäkringspremier	31 487	28 113
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 670	128 295
Förutbetald bredband/fiberavgift	8 774	8 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 380	2 899
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 090	172 485

Not 15 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 042 302	535 860
Transaktionskonto	1 038 310	922 018
Summa kassa och bank	2 085 612	1 462 877

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	30 453 140	31 253 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-800 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 253 140	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 000 000	30 453 140

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-09-01	7 515 640,00	0,00	200 000,00	7 315 640,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,46%	2024-06-30	6 337 500,00	0,00	400 000,00	5 937 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-07-30	12 400 000,00	0,00	200 000,00	12 200 000,00
Summa			31 253 140,00	0,00	800 000,00	30 453 140,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 7 315 640 kr och 5 000 000 kr samt 5 937 500 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 17 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	128 330	107 730
Summa leverantörsskulder	128 330	107 730

Not 18 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	65 631	151 329
Summa skatteskulder	65 631	151 329

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	7 168	0
Upplupna sociala avgifter	13 612	13 498
Upplupna räntekostnader	62 392	65 339
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 257	2 640
Upplupna elkostnader	1 292	3 368
Upplupna kostnader för renhållning	9 065	7 840
Upplupna styrelsearvoden	45 150	113 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 318	353 079
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	519 254	563 259

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	57 980 000	57 980 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Båstad 2023-10-03

Håkan Nilsson

Ann-Margret Kjellberg

Bodil Kristiansson

Ingrid Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision

Christina Nordh
Förtroendevald revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision



Verifikat

Transaktion 09222115557502028269

Dokument

Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-10-04 14:53:06 CEST (+0200) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2023-10-09 08:43:34 CEST (+0200)

Signerare

Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerade 2023-10-04 14:53:07 CEST (+0200)

Håkan Nilsson (HN)

Personnummer 5610103532

396.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Håkan Nilsson"

Signerade 2023-10-04 19:48:37 CEST (+0200)

Ann-Margret Kjellberg (AK)

Personnummer 4607083500

anne.kjellberg2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLEN ANN-MARGRET KJELLBERG"

Signerade 2023-10-04 14:56:14 CEST (+0200)

Bodil Kristiansson (BK)

Personnummer 5003163663

bodilk.minta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BODIL KRISTIANSSON"

Signerade 2023-10-04 15:12:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557502028269

Christina Nordh (CN)

Personnummer 6304193581

nordhknut@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTINA NORDH"

Signerade 2023-10-09 07:58:59 CEST (+0200)

Kenneth Nilsson (KN)

Personnummer 7304273514

kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KENNETH NILSSON"

Signerade 2023-10-09 08:43:34 CEST (+0200)

Markus Ahlberg (MA)

Personnummer 8503312731

markus.ahlberg@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARKUS AHLBERG"

Signerade 2023-10-09 08:43:21 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallvägen
Org.nr. 716406-3310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallvägen för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 oktober 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Stallvägen för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Christiana Nordh
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Markus Ahlberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-10-09 08:42:59 GMT+02:00
Transaktions-ID: e1fd395240034836bd7cc2a4259245df

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-10-09 08:44:50 GMT+02:00
Transaktions-ID: a6045bd4be994ce8bedda160f1f51fb3

Underskrift 3

Namn: Christina Nordh
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-10-09 15:29:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5a8cd596fb5c49428adb851da6ab9f7c

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallvägen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stallvägen 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

