

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Navet i Hyllie
Org nr: 769636-1208



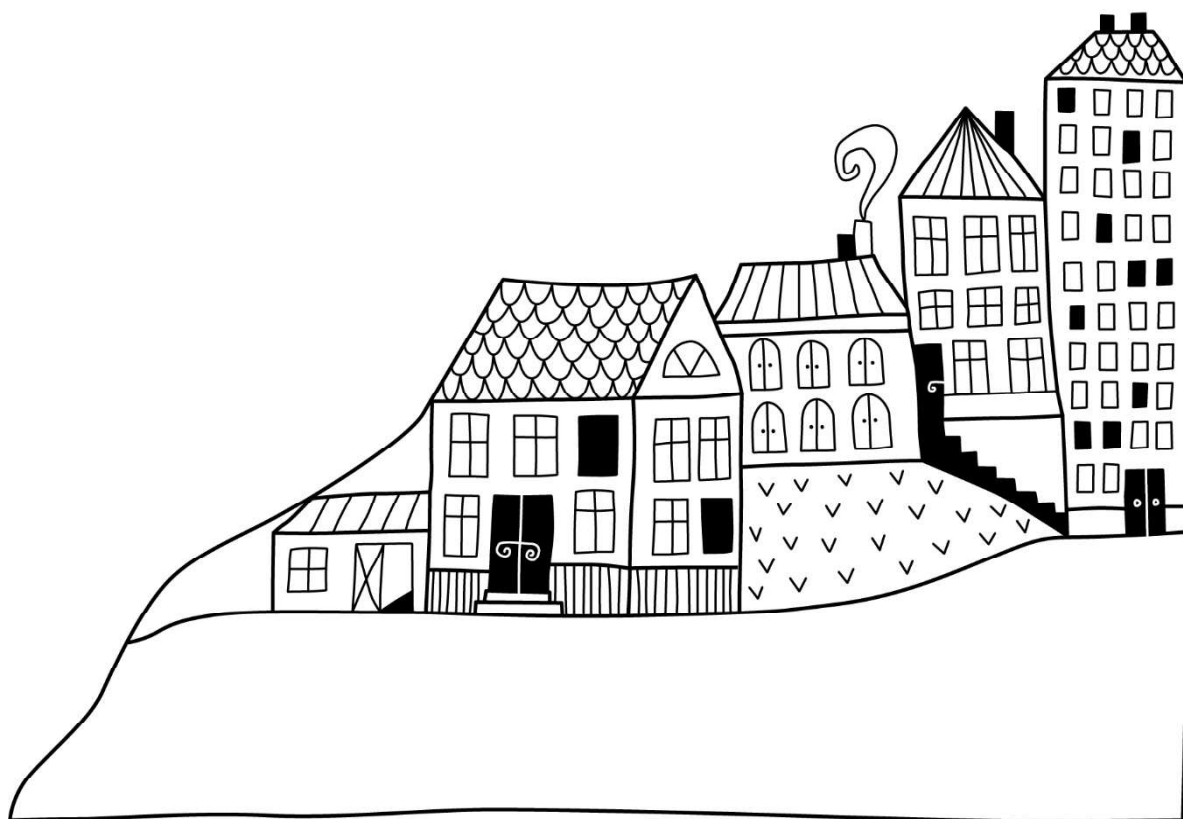


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Navet i Hyllie får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Att lånet klassificeras som kortfristigt påverkar föreningens nyckeltal för likviditet på ett påtagligt sätt.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 808 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 216 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 120 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Siv 2 i Malmö kommun med totalt 86 stycken lägenheter, av dessa är 10 stycken så kallade townhouses. Dessutom finns det 1 lokal som är hyresrätt.

Fastighetens adress är: Atles Gata 3A-B, 5, 7A-D, Hyllie Allé 24A-C, Sivs Gränd 1A-C, 3A-B, 5A-E.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Folksam t.o.m. 2024-12-31. Föreningen har tecknat en ny fastighetsförsäkring med fullvärde i Gjensidige fr.o.m. 2025-01-01.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	33
3 rum och kök	18
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1



Total tomtarea	2 359 m ²
Total bostadsarea	5 184 m ²
Total lokalarea	110 m ²
Total övriga intäktsbringande ytor (övernattningslägenhet och förråd)	73 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 110 m²

Årets taxeringsvärde	177 202 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	177 202 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i S/M 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 92 tkr och planerat underhåll för 99 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 513 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 286 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 549 tkr i enlighet med den rekommenderade avsättningen, 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Ventilation (OVK)	99 402

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Max Nilsson	Ordförande	2026 (Tillträtt under året)
Malin Vintefjell	Ordförande	2026 (Avgått under året)
Andreas Lundquist	Sekreterare	2025
Michael Christiansen	Vice ordförande	2026
Pamela Ahlgren	Ledamot	2026
Janet Hansson	Ledamot	2025 (Avgått under året)
Anette Wettergren	Kassör	2025
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ping Nguyen	Suppleant	2025
Ghazan Khan	Suppleant	2025
Jennie Bennrup	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		
Alexandra Ong	Revisor	2025
Anette Johansson	Förtroendevald revisor	2025
Max Nilsson	Förtroendevald revisorsuppleant	2025 (Bytt roll under året)
Henrik Knudsen	Förtroendevald revisorsuppleant	2025 (Tillträtt under året)

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	
Morgan Nilsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Verneresson	2025
Cecilie Möllman Lundberg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar. Tidigare gemensamhetslokal kan nu även utnyttjats som övernattningslägenhet och föreningen har även börjat hyra ut tomma utrymmen som förråd. Övernattningslägenheten och förråden räknas som övriga intäktsbringande ytor. Eftersom besluten har tagits under 2024 är detta första året ytorna har tagits i beaktning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften 2024-01-01 genom att höja den med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 919 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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



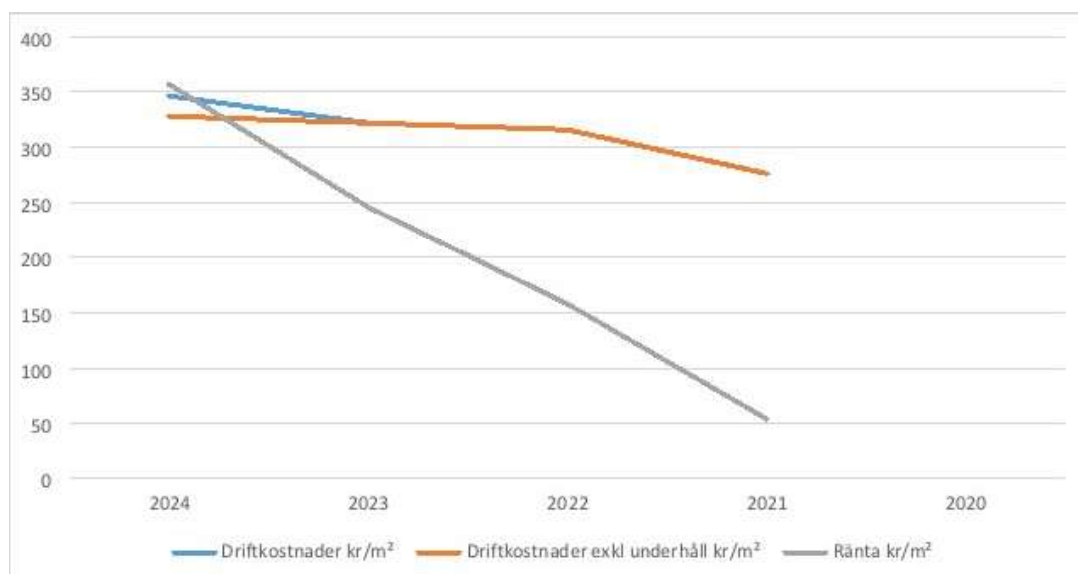
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 734	4 680	4 387	2 300	-
Rörelsens intäkter	5 892	4 866	4 396	2 300	-
Resultat efter finansiella poster*	-592	-791	-724	-995	-
Årets resultat	-592	-791	-724	-995	-
Resultat exkl avskrivningar	1 216	1 017	1 083	60	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	667	465	-147	-658	-
Balansomslutning	251 434	252 553	253 794	255 753	-
Årets kassaflöde	478	670	109	-14 879	-
Soliditet %*	70	70	70	70	-
Likviditet %	5	3	4	5	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	91	94	-
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 041	842	776	418	-
Driftkostnader kr/kvm	341	317	310	271	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	323	317	310	271	-
Energikostnad kr/kvm*	212	192	210	92	-
Underhållsfond kr/kvm	577	493	363	134	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	102	103	229	134	-
Sparande kr/kvm*	245	189	202	11	-
Ränta kr/kvm	352	241	155	53	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 599	13 728	13 857	14 009	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 079	14 213	14 346	14 504	-
Räntekänslighet %*	13,5	16,9	18,5	34,7	-

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär förlust. Om man bortser ifrån avskrivningarna som inte är likviditetspåverkan så går föreningen med positivt resultat. Sparandet ligger inte i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras genom intäktsökningar eller kostnadsbesparingar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 125 000	2 646 500	-4 365 781	-791 051
Disposition enl. årsstämmobeslut			-791 051	791 051
Reservering underhållsfond		549 000	-549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-99 402	99 402	
Årets resultat				-592 156
Vid årets slut	180 125 000	3 096 098	-5 606 430	-592 156

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 156 832
Årets resultat	-592 156
Årets fondreservering enligt stadgarna	-549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 402
Summa	-6 198 587

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 198 587**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 734 023	4 679 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 940	186 427
Summa rörelseintäkter		5 891 963	4 866 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 828 275	-1 700 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-846 728	-763 949
Personalkostnader	Not 6	-112 274	-93 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 807 672	-1 807 672
Summa rörelsekostnader		-4 594 948	-4 364 776
Rörelseresultat		1 297 014	501 572
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 580
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 000	1 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 890 171	-1 296 921
Summa finansiella poster		-1 889 171	-1 292 623
Resultat efter finansiella poster		-592 156	-791 051
Årets resultat		-592 156	-791 051



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	248 879 910	250 687 582
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	92 311	0
Summa materiella anläggningstillgångar		248 972 221	250 687 582
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 000	129 000
Summa anläggningstillgångar		249 101 221	250 816 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16	50
Övriga fordringar	Not 14	3 613	32 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	306 935	159 371
Summa kortfristiga fordringar		310 564	191 921
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 022 424	1 544 317
Summa kassa och bank		2 022 424	1 544 317
Summa omsättningstillgångar		2 332 988	1 736 237
Summa tillgångar		251 434 209	252 552 819



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 125 000	180 125 000
Fond för yttre underhåll		3 096 098	2 646 500
Summa bundet eget kapital		183 221 098	182 771 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 606 430	−4 365 781
Årets resultat		−592 156	−791 051
Summa fritt eget kapital		−6 198 587	−5 156 832
Summa eget kapital		177 022 512	177 614 668
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 057 179	24 308 431
Summa långfristiga skulder		24 057 179	24 308 431
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 930 927	49 370 618
Leverantörsskulder		201 134	142 758
Skatteskulder	Not 18	64 040	64 040
Övriga skulder	Not 19	53 622	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 104 795	1 052 304
Summa kortfristiga skulder		50 354 518	50 629 720
Summa eget kapital och skulder		251 434 209	252 552 819



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 297 014	501 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 807 672	1 807 672
	3 104 686	2 309 244
Erhållen ränta	1 000	4 298
Erlagd ränta	-1 781 064	-1 018 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 324 622	1 295 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-118 643	103 207
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	55 383	-37 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 261 362	1 361 037
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-92 311	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 311	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-690 943	-690 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-690 943	-690 943
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	478 108	670 094
Likvida medel vid årets början	1 544 317	874 223
Likvida medel vid årets slut	2 022 424	1 544 317

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Övervakningskameror	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 762 788	3 810 396
Hyror, lokaler	289 516	275 016
Vattenavgifter	140 105	113 642
Elavgifter	288 147	238 409
Kabel-tv-avgifter	205 368	201 240
Övriga lokalintäkter	10 200	21 900
Övriga avgifter	2 472	0
Övriga ersättningar	35 437	19 335
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-17
Summa nettoomsättning	5 734 023	4 679 921

*I begreppet årsavgift ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	184 852
Övriga rörelseintäkter	127 140	1 575
Försäkringsersättningar	30 800	0
Summa övriga rörelseintäkter	157 940	186 427

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-99 402	0
Reparationer	-91 650	-51 758
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 020	-64 040
Försäkringspremier	-96 605	-80 504
Kabel- och digital-TV	-203 728	-201 766
Återbäring från Riksbyggen	700	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 238	-19 865
Serviceavtal	6 249	-28 467
Obligatoriska besiktningar	-9 282	-16 225
Snö- och halkbekämpning	-66 867	-62 946
Statuskontroll	-12 338	0
Förbrukningsinventarier	-20 423	-10 883
Vatten	-289 755	-206 097
Fastighetsel	-445 712	-406 585
Uppvärmning	-401 788	-417 248
Sophantering och återvinning	-43 409	-132 159
Förvaltningsarvode drift	-17 008	-7 665
Summa driftskostnader	-1 828 275	-1 700 008



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-715 219	-686 455
Lokalkostnader	-4 232	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 852	-26 672
Övriga förvaltningskostnader	-32 157	-17 561
Kreditupplysningar	-979	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 251	-16 275
Representation	-1 613	-1 666
Kontorsmateriel	-2 081	0
Telefon och porto	-11 095	-7 300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-15	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 612	-3 612
Konsultarvoden	-19 362	0
Bankkostnader	-4 261	-3 744
Övriga externa kostnader	0	-665
Summa övriga externa kostnader	-846 728	-763 949

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-78 100	-68 383
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 972	-198
Övriga personalkostnader	-598	-1 681
Sociala kostnader	-26 604	-22 885
Summa personalkostnader	-112 274	-93 147

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 807 672	-1 807 672
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 807 672	-1 807 672

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 580
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 580



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	609
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	50
Övriga ränteintäkter	970	1 059
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 000	1 718

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 889 946	-1 293 505
Övriga räntekostnader	-225	-3 416
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 890 171	-1 296 921

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	217 007 400	217 007 400
Mark	38 350 000	38 350 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	255 357 400	255 357 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 669 818	-2 862 147
	-4 669 818	-2 862 147

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

	-1 807 672	-1 807 672
	-1 807 672	-1 807 672

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 477 490	-4 669 819
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	210 529 910	212 337 582
Mark	38 350 000	38 350 000

Taxeringsvärden

Bostäder	174 000 000	174 000 000
Lokaler	3 202 000	3 202 000

Totalt taxeringsvärde

	177 202 000	177 202 000
<i>varav byggnader</i>	<i>128 722 000</i>	<i>128 722 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 480 000</i>	<i>48 480 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	92 311	0
	92 311	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 311	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 311	0
Varav		
Installationer	92 311	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	129 000	129 000
Summa andra långfristiga fordringar	129 000	129 000

**Totalt 258 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, 3 per objekt. á 500 kr styck.*

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 613	273
Momsfordringar	0	24 796
Andra kortfristiga fordringar	0	7 430
Summa övriga fordringar	3 613	32 499

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 481	96 605
Förutbetalt förvaltningsarvode	186 207	4 417
Förutbetald renhållning	1 277	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 647	51 211
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	443	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 880	7 138
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 935	159 371

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	2 022 424	1 544 317
Summa kassa och bank	2 022 424	1 544 317

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	72 988 106	73 679 049
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 679 675	-49 119 366
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-251 252	-251 252
Långfristig skuld vid årets slut	24 057 179	24 308 431

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,85%	2024-06-30	24 559 683	-24 371 244	188 439	0
STADSHYPOTEK**	3,37%	2025-04-08	0	24 371 244	0	24 371 244
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-06-30	24 559 683	0	251 252	24 308 431
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-07-08	24 559 683	0	251 252	24 308 431
Summa			73 679 049	0	690 943	72 988 106

*Senast kända räntesatser

**Rörligt lån STIBOR 3 Mån

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 24 371 244 kr respektive 24 308 431 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 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	64 040	32 020
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	32 020
Summa skatteskulder	64 040	64 040

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	53 622	0
Summa övriga skulder	53 622	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 379	24 746
Upplupna räntekostnader	463 176	354 069
Upplupna driftskostnader	3 500	21 921
Upplupna elkostnader	48 728	46 604
Upplupna vattenavgifter	25 501	22 927
Upplupna värmekostnader	56 066	62 940
Upplupna kostnader för renhållning	4 878	10 520
Upplupna revisionsarvoden	21 625	19 000
Upplupna styrelsearvoden	80 772	78 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 863	3 046
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	373 306	407 773
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 104 795	1 052 304

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	75 375 000	75 375 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Max Nilsson
Ordförande

Andreas Lundquist

Michael Christiansen

Pamela Ahlgren

Anette Wettergren

Ramiz Bunjaku

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision AB
Alexandra Ong
Revisor

Anette Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542189918

Dokument

Årsredovisning 240101-241231 Brf Navet i Hyllie
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-21 13:01:23 CET (+0100) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-04-07 22:05:49 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Max Nilsson (MN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX
NILSSON"
Signerade 2025-03-21 14:15:48 CET (+0100)

Andreas Lundquist (AL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS LUNDQUIST"
Signerade 2025-03-21 14:52:41 CET (+0100)

Michael Christiansen (MC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Michael I Horni Christiansen"
Signerade 2025-03-21 13:26:50 CET (+0100)

Pamela Ahlgren (PA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PAMELA AHLGREN"
Signerade 2025-03-24 12:06:38 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542189918

Anette Wettergren (AW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iris
Anette Wettergren"
Signerade 2025-03-26 10:48:27 CET (+0100)

Ramiz Bunjaku (RB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ramiz Bunjaku"
Signerade 2025-03-21 15:43:22 CET (+0100)

Anette Johansson (AJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Anette Johansson"
Signerade 2025-03-26 20:47:37 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
BoRevision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-04-07 22:05:49 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 Navet i Hyllie, org.nr. 769636-1208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, 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 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543354776

Dokument

Revisionsberättelse - Brf Navet i Hyllie

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-03 14:55:14 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)

Färdigställt 2025-04-07 22:05:14 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Anette Johansson (AJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Anette Johansson"

Signerade 2025-04-03 15:03:32 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAMAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2025-04-07 22:05:14 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

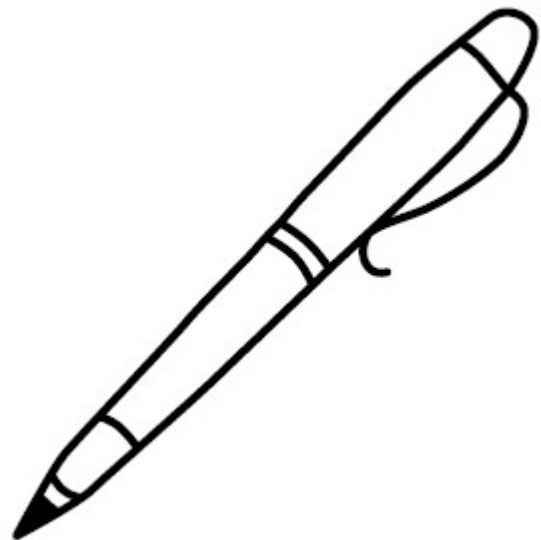
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Styrelsens ord

Installation av kameror, då föreningen var drabbad av åtskilliga inbrott och skadegörelse. Gjort gemensamhetslokalen även till en övernattningslägenhet med inköp av utfällbar säng samt mörkläggningsgardiner. Bygglov för skärmtak blev klart. Utöver det spindelsanering och kärltvätt och tvätt av golv i miljörummet.



Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i
Hyllie 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

