
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Livbojen
Org nr: 769629-4649

2023-01-01 – 2023-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Livbojen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07.

Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 656 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 924 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 2 i Malmö stad. På fastigheten finns 1 byggnad med 49 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförda 2017. Fastighetens adress är Mastgränd 1-5 & 7 A-F samt Märsgård 32 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	26
2 rum och kök	23

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	1 367 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 172 m ²
Lokaler hyresrätt	172 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 172m²

Årets taxeringsvärde	69 799 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 799 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

Livbojen är delaktig i följande gemensamhetsanläggning. Malmö Bommen GA:1, tillsammans med Brf Ankaret och RB Brf Blinkfyren. Föreningens andel är 33 %. I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin samt handikapps-parkering.

Denna gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheterna Brf Kikaren och Brf Kryssaren bildar Samfälligheten Sjöfararen. Ett 2-årigt avtal är upprättat med Sekant fastighetservice AB för skötsel av trädgården fr o m 1 januari 2024.

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 11 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden 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 1009 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 465 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1009 tkr (465 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden och reservationen ligger i nivå med den genomsnittliga kostnaden för föreningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK	2020
Ytbeläggning på betongen på loftgångarna, för att förebygga alger o mossa	2021
Stänkskydd monterades på översta loftgången	2022
5-års slutbesiktning av samtliga lägenheter, allmänna utrymmen samt mark.	2022

Årets utförda underhåll och arbeten

Beskrivning	Belopp
OVK inklusive kanalrensning av till- och frånluft	62 695
Cykelrensning i förråd och på gården.	1 300

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Lenander	Ordförande	
Gunnar Lennstrand	Vice ordförande	
Saga Söderquist	Ledamot	
Lina Tran	Ledamot	
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Backteman	Suppleant	
Simon Johansson	Suppleant	
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Anna Gezin	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Jonsson	2024
Berit Landelius	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 9 procent fr o m 1 januari 2023, för att motsvara ökade driftkostnader p g a höjda el och värmekostnader samt inflation. Efter omsättning av lån i april beslöt styrelsen att höja avgiften med 6 % fr o m 1 maj 2023. Och efter budgetering hösten 2023, tog styrelsen beslut att höja årsavgiften med 6 % fr o m 1 januari 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 960 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen har haft 12 st styrelsemöten inklusive ett konstituerande möte och en Årsstämma under året.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att sänka energi- och driftkostnader.

Målsättningen för styrelsen är att verka för ett långsiktigt socialt, ekonomiskt och hållbart miljömässigt boende.

Styrelsen har bjudit in medlemmar till en vår- och höststädning med efterföljande fika.

Energideklaration har energiklass D. Energiförbrukning 103 kWh/m² och år. Den el som köps in är till 100 procent miljöcertifierad och ursprungsmärkt vindkraft. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor görs energibesparingar.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

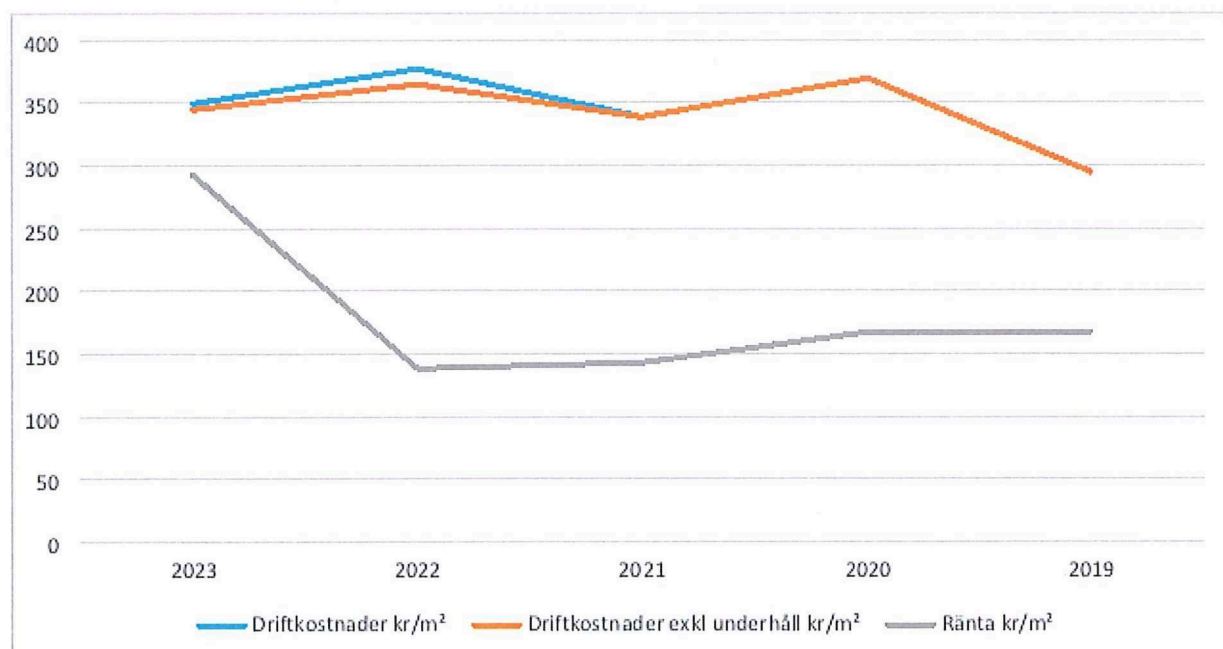
Brf Livbojen har solceller/panel installerade som under 2023 gav 38 586 kWh, varav 7 583 kWh returnerades som överskott till elnätet. Vi får ca 1/3 del av vår elanvändning från solenergi.

Livbojen har BREEAM miljöcertifikat; 58 % Very good. BREEAM används för att certifiera nyproducerade byggnader inom olika områden som tex byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, närhet till kommunikationsmedel.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 726	2 233	2 185	2 143	1 995
Rörelsens intäkter	2 971	2 395	2 311	2 256	2 013
Resultat efter finansiella poster*	268	28	23	-159	-199
Årets resultat	268	28	23	-159	-199
Resultat exkl avskrivningar	924	684	679	497	457
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-85	-80	-29	-213	-242
Balansomslutning	94 695	95 038	96 182	96 576	97 339
Årets kassaflöde	238	-480	265	-162	397
Soliditet %*	72	72	71	70	70
Likviditet %	16	6	10	101	112
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83	87	83	86	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 131	956	888	898	815
Driftkostnader kr/kvm	350	376	339	369	293
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	344	364	339	369	293
Energikostnad kr/kvm	194	214	194	153	186
Underhållsfond kr/kvm	1 948	1 523	1 209	907	604
Reservering till underhållsfond kr/kvm	431	326	302	303	298
Sparande kr/kvm	400	304	290	212	195
Ränta kr/kvm	292	137	143	166	166
Skuldsättning kr/kvm	11 090	11 370	11 889	12 025	12 340
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 969	12 271	12 831	12 978	13 317
Räntekänslighet %	10,6	12,8	14,5	14,5	16,3



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 410 000	3 568 599	-4 040 612	28 081
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			28 081	-28 081
Reservering underhållsfond		1 009 000	-1 009 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 700	12 700	
Årets resultat				268 241
Vid årets slut	68 410 000	4 564 899	-5 008 831	268 241

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 012 531
Årets resultat	268 241
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 009 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 700
Summa	-4 740 589

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 4 740 589

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 726 334	2 232 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 304	161 770
Summa rörelseintäkter		2 970 638	2 394 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-819 686	-880 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 511	-458 175
Personalkostnader	Not 6	-70 912	-64 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-655 728	-655 728
Summa rörelsekostnader		-2 020 837	-2 059 081
Rörelseresultat		949 800	335 581
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 470	7 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 096	6 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-685 125	-321 075
Summa finansiella poster		-681 559	-307 500
Resultat efter finansiella poster		268 241	28 081
Årets resultat		268 241	28 081

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	93 728 950	94 384 678
Summa materiella anläggningstillgångar		93 728 950	94 384 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		93 802 450	94 458 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	236	0
Övriga fordringar	Not 14	112 861	78 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	196 173	155 390
Summa kortfristiga fordringar		309 270	233 634
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	583 500	345 952
Summa kassa och bank		583 500	345 952
Summa omsättningstillgångar		892 771	579 586
Summa tillgångar		94 695 221	95 037 764

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	68 410 000	68 410 000	
Fond för yttre underhåll	4 564 899	3 568 599	
Summa bundet eget kapital	72 974 899	71 978 599	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 008 831	-4 040 612	
Årets resultat	268 241	28 081	
Summa fritt eget kapital	-4 740 589	-4 012 531	
Summa eget kapital	68 234 310	67 966 069	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 854 641	17 513 249
Summa långfristiga skulder		20 854 641	17 513 249
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 140 946	9 132 338
Leverantörsskulder	Not 18	110 694	71 603
Övriga skulder	Not 19	-32 722	52 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	387 352	301 980
Summa kortfristiga skulder		5 606 270	9 558 446
Summa eget kapital och skulder		94 695 221	95 037 764

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	268 241	28 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	655 728	655 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	923 969	683 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-75 637	8 354
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	39 216	44 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	887 548	736 334
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-650 000	-1 216 031
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-1 216 031
Årets kassaflöde	237 548	-479 697
Likvidamedel vid årets början	345 952	825 649
Likvidamedel vid årets slut	583 500	345 952
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 084 000	1 779 464
Hyror, lokaler	366 813	221 124
Vattenavgifter	89 472	76 823
Elavgifter	174 524	112 976
Debiterad fastighetsskatt-	11 525	42 504
Summa nettoomsättning	2 726 334	2 232 891

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	108 780	106 330
Övriga ersättningar	22 017	17 815
Övriga sidointäkter	4 727	43
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Erhållna statliga bidrag	84 080	0
Övriga rörelseintäkter	24 705	37 583
Summa övriga rörelseintäkter	244 304	161 770

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-12 700	-28 568
Reparationer	-11 087	-34 047
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 990	-25 990
Samfällighetsavgifter	-36 865	-38 592
Försäkringspremier	-34 846	-31 113
Kabel- och digital-TV	-72 604	-140 647
Återbäring från Riksbyggen	4 100	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 504	-16 695
Serviceavtal	-29 943	-25 709
Obligatoriska besiktningar	-65 662	-3 811
Snö- och halkbekämpning	-881	0
Förbrukningsinventarier	-9 067	-907
Vatten	-132 927	-118 480
Fastighetsel	-141 920	-213 746
Uppvärmning	-181 002	-168 336
Sophantering och återvinning	-61 788	-37 579
Förvaltningsarvode drift	0	-1 378
Summa driftskostnader	-819 686	-880 997

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-398 530	-379 856
IT-kostnader	-9 098	-8 588
Arvode, yrkesrevisorer	-21 475	-17 605
Övriga förvaltningskostnader	-24 638	-26 707
Kreditupplysningar	-925	-1 210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 125	-17 105
Representation	-1 156	-1 316
Kontorsmateriel	-389	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-2 058
Bankkostnader	-3 119	-2 730
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-474 511	-458 175

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 725	-53 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 670	-1 598
Sociala kostnader	-11 517	-9 333
Summa personalkostnader	-70 912	-64 181

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-655 728	-655 728
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-655 728	-655 728

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring andelar Riksbyggen	1 470	7 056
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 470	7 056

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	319	6 450
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	3
Övriga ränteintäkter	1 777	66
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 096	6 519

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-685 065	-321 075
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-685 125	-321 075

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 742 000	78 742 000
Mark	18 976 000	18 976 000
	97 718 000	97 718 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 718 000	97 718 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 333 322	-2 677 594
	-3 333 322	-2 677 594
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-655 728	-655 728
	-655 728	-655 728
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 989 050	-3 333 322
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 728 950	94 384 678
Varav		
Byggnader	74 752 950	75 408 678
Mark	18 976 000	18 976 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 200 000	67 200 000
Lokaler	2 599 000	2 599 000
Totalt taxeringsvärde	69 799 000	69 799 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 799 000</i>	<i>51 799 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Placering Riksbyggen andelar	73 500	73 500
Summa andra långfristiga fordringar	73 500	73 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	236	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	236	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	14 908	14 908
Skattekonto	97 953	63 336
Summa övriga fordringar	112 861	78 244

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 815	34 846
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 632	94 964
Förutbetald renhållning	1 217	1 724
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 146	188
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	872	872
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 490	22 796
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 173	155 390

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	583 500	345 952
Summa kassa och bank	583 500	345 952

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 995 587	26 645 587
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	-4 640 946	-8 807 338
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-325 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 854 641	17 513 249

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-04-25	8 844 838,00	-8 594 838,00	250 000,00	0,00
SBAB	3,82%	2024-11-12	4 840 946,00	0,00	100 000,00	4 740 946,00
SWEDBANK	0,70%	2025-11-25	9 018 857,00	0,00	100 000,00	8 918 857,00
SBAB	3,74%	2026-11-12	3 940 946,00	0,00	100 000,00	3 840 946,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2027-04-30	0,00	8 594 838,00	100 000,00	8 494 838,00
Summa			26 645 587,00	0,00	650 000,00	25 995 587,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 4 740 946 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 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	110 694	71 603
Summa leverantörsskulder	110 694	71 603

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-32 902	52 525
Avräkning hyror och avgifter	180	0
Clearing	-1	0
Summa övriga skulder	-32 722	52 525

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	58 426	40 228
Upplupna elkostnader	21 126	33 113
Upplupna vattenavgifter	40 619	0
Upplupna värmekostnader	27 593	24 891
Upplupna kostnader för renhållning	3 509	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 649	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 430	188 388
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 352	301 980

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 308 000	29 308 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 240321
Ort och datum


Cecilia Lenander



Gunnar Lennstrand



Lina Tran


Saga Söderquist


Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/4-24


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Anna Gezin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Livbojen, org. nr 769629-4649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Livbojen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Livbojen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den

9/4-24

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Anna Gezin
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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.

RB BRF Livbojen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Livbojen 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

