

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Livbojen
Org. nr: 769629-4649

2024-01-01 – 2024-12-31



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Livbojen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-13.

Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 656 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 123 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 Märsgränd 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 m²

Total bostadsarea 2 172 m²

Total lokalarea 172 m²

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 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.

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 fastighetsservice 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 77 tkr och planerat underhåll för 70 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 1068 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 456 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1068 tkr (456 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.

Underhållsplanen är aktuell och uppdaterades i juni 2024.

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 mossor	2021
Stänkskydd monterades på översta loftgången	2022
5-års slutbesiktning av samtliga lägenheter, allmänna utrymmen samt mark.	2022
OVK inklusive kanalrensning av till- och frånluft	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Avloppsspolning	35 067
Fasadtvätt	20 692
Brytskydd	14 429

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	2025
Lina Tran	Ledamot	2025
Kerstin Backteman	Ledamot	2026
Gunnar Lennstrand	Ledamot	2025
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Sosnowski	Suppleant	2025
Saga Söderquist	Suppleant	2025
Simon Johansson	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2025
Anna Gezin	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Landelius	Valberedning	2025
Johan Andersson	Valberedning	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 037 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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Målsättningen för styrelsen är att verka för ett långsiktigt socialt, ekonomiskt och hållbart miljömässigt boende. Avtal med olika entreprenörer ses över hela tiden. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att sänka energi- och driftkostnader. Vi har bjudit in medlemmar till en vår- och höststädning med efterföljande fika.

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

Brf Livbojen har solceller/panel installerade som under 2024 gav endast 26 192 kWh, varav 2514 kWh returnerades som överskott till elnätet. Vi fick ca 1/4 del av medlemmarnas elanvändning från solenergi (normalt är 1/3 del), vilket är mindre än vanligt på grund av att en växelriktare var trasig under den mest produktiva tiden april – augusti och bara halva anläggningen fungerade. Retur till elnätet blev endast 1/3 del av normalt överskott.

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.

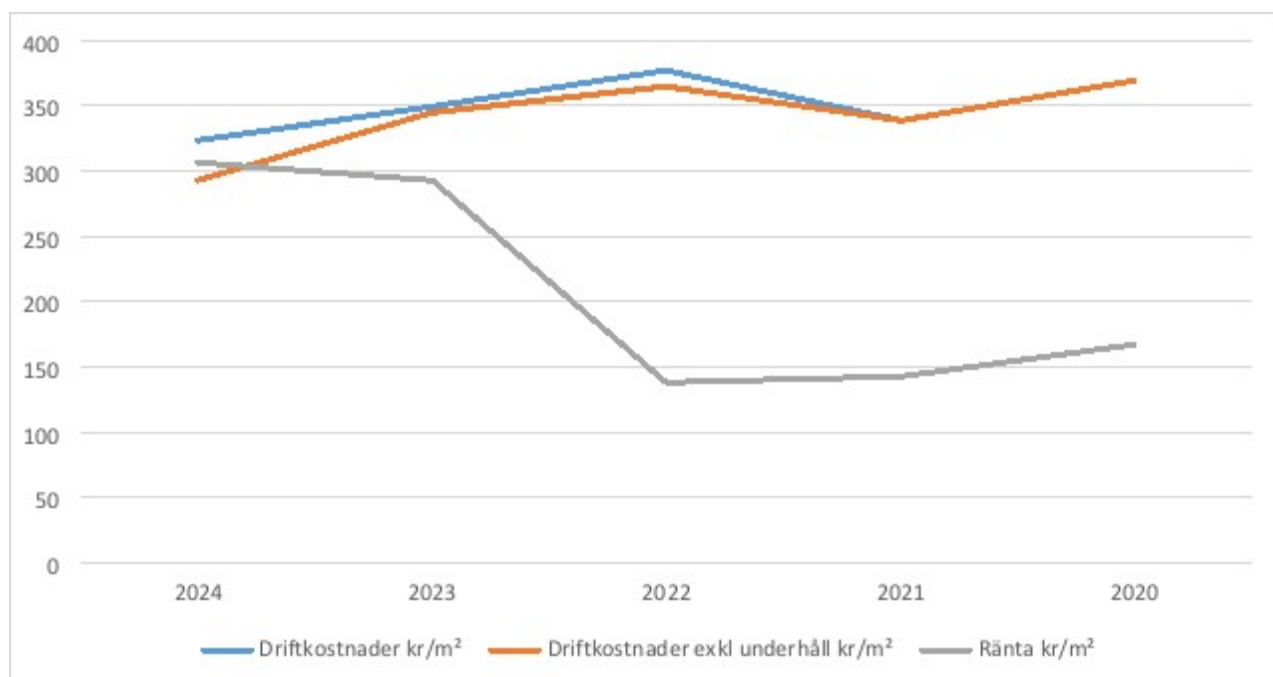


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 098	2 862	2 357	2 208	2 163
Rörelsens intäkter	3 155	2 971	2 395	2 311	2 256
Resultat efter finansiella poster*	467	268	28	23	-159
Årets resultat	467	268	28	23	-159
Resultat exkl. avskrivningar	1 123	924	684	679	497
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	55	-85	-80	-29	-213
Balansomslutning	94 052	94 695	95 038	96 182	96 576
Årets kassaflöde	29	238	-480	265	-162
Soliditet %*	73	72	72	71	70
Likviditet %	9	16	6	10	101
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	83	87	83	86
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 215	1 131	956	888	898
Driftkostnader kr/kvm	323	350	376	339	369
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	293	344	364	339	369
Energikostnad kr/kvm*	160	195	214	194	153
Underhållsfond kr/kvm	2 374	1 948	1 523	1 209	907
Reservering till underhållsfond kr/kvm	456	431	326	302	303
Sparande kr/kvm*	509	400	304	290	212
Ränta kr/kvm	307	292	137	143	166
Skuldsättning kr/kvm*	10 664	11 093	11 370	11 889	12 025
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 508	11 971	12 271	12 831	12 978
Räntekänslighet %*	9,5	10,6	12,8	14,5	14,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 410 000	4 564 899	-5 008 831	268 241
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			268 241	-268 241
Reservering underhållsfond		1 068 000	-1 068 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 187	70 187	
Årets resultat				467 219
Vid årets slut	68 410 000	5 562 712	-5 738 403	467 219

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 740 589
Årets resultat	467 219
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 068 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 187
Summa	-5 271 183

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 271 183**

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	3 098 165	2 861 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 529	108 785
Summa rörelseintäkter		3 154 694	2 970 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-756 087	-819 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-495 904	-474 511
Personalkostnader	Not 6	-73 338	-70 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-655 728	-655 728
Summa rörelsekostnader		-1 981 057	-2 020 837
Rörelseresultat		1 173 637	949 800
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 470
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 634	2 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-719 052	-685 125
Summa finansiella poster		-706 418	-681 559
Resultat efter finansiella poster		467 219	268 241
Årets resultat		467 219	268 241



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	93 073 222	93 728 950
Summa materiella anläggningstillgångar		93 073 222	93 728 950
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		93 146 722	93 802 450
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	236
Övriga fordringar	Not 14	211 119	112 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	176 475	196 173
Summa kortfristiga fordringar		387 594	309 270
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	612 823	583 500
Summa kassa och bank		612 823	583 500
Summa omsättningstillgångar		1 000 417	892 771
Summa tillgångar		94 147 139	94 695 221



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 410 000	68 410 000
Fond för yttre underhåll		5 562 712	4 564 899
Summa bundet eget kapital		73 972 712	72 974 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 738 402	-5 008 831
Årets resultat		467 219	268 241
Summa fritt eget kapital		-5 271 183	-4 740 589
Summa eget kapital		68 701 529	68 234 310
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 676 730	20 854 641
Summa långfristiga skulder		15 676 730	20 854 641
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 318 857	5 140 946
Leverantörsskulder	Not 18	49 234	110 694
Övriga skulder	Not 19	0	-32 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	400 789	387 352
Summa kortfristiga skulder		9 768 880	5 606 270
Summa eget kapital och skulder		94 147 139	94 695 221



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 173 637	949 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	655 728	655 728
	1 829 365	1 605 528
Erhållen ränta	12 634	3 566
Erlagd ränta	-720 421	-666 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 121 578	942 167
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	17 137	-75 636
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-109 391	21 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 029 323	887 549
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 000 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	29 323	237 549
Likvida medel vid årets början	583 500	345 952
Likvida medel vid årets slut	612 823	583 500
Kassa och Bank BR	612 823	583 500



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 251 548	2 084 000
Hyror, lokaler	385 872	366 813
Vattenavgifter	110 594	89 472
Elavgifter	169 103	174 524
Kabel-tv-avgifter	108 780	108 780
Debiterad fastighetsskatt	25 992	11 525
Övriga avgifter	200	0
Övriga ersättningar	45 134	22 017
Övriga sidointäkter	950	4 727
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Summa nettoomsättning	3 098 165	2 861 853

*I årsavgifter ingår bland annat värme och avfallshantering

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	84 080
Övriga rörelseintäkter*	56 529	24 705
Summa övriga rörelseintäkter	56 529	108 785

*Återbetalning BKAB och samfällighetsavgift

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-70 187	-12 700
Reparationer	-77 443	-11 087
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 990	-25 990
Samfällighetsavgifter	0	-36 865
Försäkringspremier	-41 815	-34 846
Kabel- och digital-TV	-96 469	-72 604
Återbäring från Riksbyggen	400	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 538	-6 504
Serviceavtal	-23 892	-29 943
Obligatoriska besiktningar	-4 284	-65 662
Snö- och halkbekämpning	-1 531	-881
Förbrukningsinventarier	-8 257	-9 067
Vatten	-133 098	-132 927
Fastighetsel	-97 658	-141 920
Uppvärmning	-145 447	-181 002
Sophantering och återvinning	-10 119	-61 788
Förvaltningsarvode drift*	-17 758	0
Summa driftskostnader	-756 087	-819 686

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-399 466	-398 530
IT-kostnader	-10 397	-9 098
Arvode, yrkesrevisor	-22 322	-21 475
Övriga förvaltningskostnader	-23 248	-24 638
Kreditupplysningar	-3 430	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 806	-13 125
Representation	0	-1 156
Kontorsmateriel	0	-389
Medlems- och föreningsavgifter	-2 958	-2 058
Bankkostnader	-3 118	-3 119
Övriga externa kostnader	-6 158	0
Summa övriga externa kostnader	-495 904	-474 511

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 150	-55 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 713	-3 670
Sociala kostnader	-12 475	-11 517
Summa personalkostnader	-73 338	-70 912



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-655 728	-655 728
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-655 728	-655 728

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 470
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 470

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 800	319
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	2 798	1 777
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 634	2 096

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-718 992	-685 065
Övriga räntekostnader	-60	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-719 052	-685 125



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-3 989 050	-3 333 322
	-3 989 050	-3 333 322
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-655 728	-655 728
	-655 728	-655 728
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 644 778	-3 989 050
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 073 222	93 728 950
Varav		
Byggnader	74 097 222	74 752 950
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

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	73 500	73 500
Summa andra långfristiga fordringar	73 500	73 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	236
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	236

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	14 908	14 908
Skattekonto	100 751	97 953
Momsfordringar	95 460	0
Summa övriga fordringar	211 119	112 861

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 833	41 815
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 670	99 632
Förutbetald renhållning	1 607	1 217
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 364	24 146
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	872
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	28 490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 475	196 173

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	209 800	0
Transaktionskonto	403 023	583 500
Summa kassa och bank	612 823	583 500

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 995 587	25 995 587
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 818 857	-4 640 946
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 676 730	20 854 641

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,70%	2025-11-25	8 918 857,00	0,00	100 000,00	8 818 857,00
SBAB	2,85%	2026-11-09	4 740 946,00	0,00	600 000,00	4 140 946,00
SBAB	3,74%	2026-11-12	3 840 946,00	0,00	100 000,00	3 740 946,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2027-04-30	8 494 838,00	0,00	200 000,00	8 294 838,00
Summa			25 995 587,00	0,00	1 000 000,00	24 995 587,00

^{*}Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 8 818 857 kr villkorsändras och 500 000 kr amorteras varför totalt 9 318 857 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 995 587 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 23 495 587 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	49 234	110 694
Summa leverantörsskulder	49 234	110 694

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	-32 902
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Clearing	0	-1
Summa övriga skulder	0	-32 722

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	57 057	58 426
Upplupna elkostnader	23 037	21 126
Upplupna vattenavgifter	45 955	40 619
Upplupna värmekostnader	25 334	27 593
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 509
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 227	13 649
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	228 180	204 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 789	387 352

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 308 000	29 308 000

Not 22 eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Cecilia Lenander

Gunnar Lennstrand

Lina Tran

Kerstin Backteman

Marcus Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Anna Gezin
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557541959725

Document

Årsredovisning 2024 BRF Livbojen final

Main document

21 pages

Initiated on 2025-03-19 11:08:37 CET (+0100) by

Alexander Gyllenstierna (AG1)

Finalised on 2025-04-01 12:56:06 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG1)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Cecilia Lenander (CL)

ceciliarunner@live.se



The name returned by Swedish BankID was "CECILIA LENANDER"

Signed 2025-03-19 12:02:14 CET (+0100)

Gunnar Lennstrand (GL)

lennbeach@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNNAR LENNSTRAND"

Signed 2025-03-21 10:41:12 CET (+0100)

Kerstin Backteman (KB)

kerstin.backteman@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELSA KERSTIN BACKTEMAN"

Signed 2025-03-22 15:12:51 CET (+0100)

Lina Tran (LT)

unitedpartner@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINA TRAN"

Signed 2025-03-21 07:59:45 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557541959725

Marcus Hedenskog (MH)
marcus.hedenskog@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "MARCUS
JAN CHRISTIAN HEDENSKOG"
Signed 2025-03-20 09:09:52 CET (+0100)*

Anna Gezin (AG2)
anna.gezin@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA
GEZIN"
Signed 2025-03-24 10:54:21 CET (+0100)*

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"
Signed 2025-04-01 12:56:06 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Anna Gezin
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557541961505

Document

RB brf Livbojen 2024

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-01 13:46:42 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG1)

Finalised on 2025-04-02 08:22:10 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG1)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"*

Signed 2025-04-02 08:22:10 CEST (+0200)

Anna Gezin (AG2)

anna.gezin@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA
GEZIN"*

Signed 2025-04-01 18:32:35 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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.

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

