

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Skrattmåsen  
Org nr: 716407-2832





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Skrattnåsen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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 1985-01-04. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-01.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Resultatet beror framförallt på att föreningen har haft underhållskostnader gällande takbytet på ca 3 786 tkr, som även fortsätter under nästa verksamhetsår, vilket gör att driftskostnaderna i föreningen har ökat. Noterbart är att även räntekostnaderna har ökat med ca 202 tkr jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 73% till 57%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 528% till 219%.

I resultatet ingår avskrivningar med 733 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 991 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 33:35 i Lomma kommun. På fastigheten finns tio byggnader med 70 lägenheter och en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1987 och fastighetens adress är Höjeågatan 105-249 i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
20	35	11	4	70

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	37	54



Total tomtarea	14 694 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 239 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	468 m <sup>2</sup>
Lokaler garage	744 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>1 212 m<sup>2</sup></b>
Årets taxeringsvärde	85 334 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 334 000 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Totalavtal fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Bredband, TV och telefon	Tele2 (fr.o.m. 2025 - Telia)
Fastighetsel	Bixia
Besiktning expansionskärl	Inspecta
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjning	Lomma Transportservice
Hyra av hjärtstartare	ViaMedici
Avfallshantering	SYSAV, Ohlsson
Fjärrvärme och el	Kraftringen
Tvätt av kärl	Sopkärlstvätt i Malmö AB
Laddstolpar	Eways AB (fr.o.m. 2025 - Voltiva)

#### 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 75 tkr och planerat underhåll för 3 945 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 778 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 285 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 778 tkr (285 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2022	Målning, lagning av fogar och byte av ventilationsgaller
Installationer	2022	Underhållsspolning
Gemensamma utrymmen	2021	Väggarmatur
Huskropp utvändigt	2021	Ytterdörrar

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – kanalrensning och filterbyte	158 595
Huskropp utvändigt - takbyte	3 786 500

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Åke Eriksson	Ordförande	2026
Kerstin Håkansson	Sekreterare	2025
Charlotte Ursu	Vice ordförande	2025
Patrik Rosberg	Ledamot	2026
Mark Sjöström	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Walles	Suppleant	2026
Peter Jacobsson	Suppleant	2025
Stina Dalgart	Suppleant	2025
Dario Vrebac	Suppleant Riksbyggen	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Erling Johnsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Kristin Björk	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Sparre	2025
Bo Knutsson	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. Föreningen har under året antagit nya stadgar där andra beslutet togs 29 december. Registrering av stadgarna till Bolagsverket kommer utföras under första kvartalet 2025. Förutom stadgarna tog man även beslut om att installera fiber under 2025.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens avgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 4% fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 060	4 839	4 696	4 699	4 693
Rörelsens intäkter	5 073	4 904	4 696	4 699	4 694
Resultat efter finansiella poster*	-2 724	1 128	-208	-816	1 322
Årets resultat	-2 724	1 128	-208	-816	1 322
Resultat exkl avskrivningar	-1 991	1 861	510	-98	2 040
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 779	-133	-832	-1 276	768
Balansomslutning	28 954	30 697	30 098	30 886	31 914
Årets kassaflöde	-1 033	1 521	-584	-275	916
Soliditet %*	39	46	43	43	44
Likviditet % exkl. kortfristiga lån	219	528	387	391	569
Likviditet % inkl. kortfristiga lån	57	73	48	167	132
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	715	686	674	674	674
Driftkostnader kr/kvm	772	235	407	496	218
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	243	235	221	216	196
Energikostnad kr/kvm*	157	140	130	140	121
Underhållsfond kr/kvm	877	1 166	898	904	1 026
Reservering till underhållsfond kr/kvm	240	268	180	158	171
Sparande kr/kvm*	262	250	254	268	295
Ränta kr/kvm	72	45	20	22	24
Skuldsättning kr/kvm*	2 053	2 112	2 608	2 510	2 595
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 452	2 523	2 608	2 699	2 789
Räntekänslighet %*	3,2	3,4	3,6	3,7	3,8

\* 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.

### Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024 men har fortsatt god likviditet i föreningen per 2024-12-31. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2025-01-01. Styrelsen följer utvecklingen och likviditeten i bostadsrättsföreningen och vidtar åtgärder om det ekonomiska läget så kräver. Det låneutrymme som föreningens årliga amortering om 2,9% skapar avses användas till framtida underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 614 000	0	0	8 688 330	2 638 064	1 127 559
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 127 559	-1 127 559
Reservering underhållsfond				1 788 000	-1 788 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 945 095	3 945 095	
Årets resultat						-2 723 848
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 614 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 531 235</b>	<b>5 922 718</b>	<b>-2 723 848</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 765 624
Årets resultat	-2 723 848
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 788 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 945 095
<b>Summa</b>	<b>3 198 871</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 3 198 871

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 059 882	4 839 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 427	64 962
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 073 308</b>	<b>4 904 181</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 753 680	-1 750 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-633 757	-781 116
Personalkostnader	Not 6	-274 311	-288 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-733 172	-733 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 394 920</b>	<b>-3 552 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 321 612</b>	<b>1 351 355</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	133 180	106 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-535 416	-333 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 236</b>	<b>-223 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 723 848</b>	<b>1 127 559</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 723 848</b>	<b>1 127 559</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	22 563 919	23 281 429
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	203 590	219 251
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 767 508</b>	<b>23 500 680</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	170 000	170 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 937 508</b>	<b>23 670 680</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-239	1
Övriga fordringar	Not 14	50 725	49 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	338 509	316 768
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>388 995</b>	<b>366 448</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	5 627 793	6 660 317
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 627 793</b>	<b>6 660 317</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 016 788</b>	<b>7 026 765</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 954 297</b>	<b>30 697 445</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 614 000	1 614 000	
Fond för yttre underhåll	6 531 235	8 688 330	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>8 145 235</strong>	<strong>10 302 330</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	5 922 719	2 638 064	
Årets resultat	-2 723 848	1 127 559	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>3 198 871</strong>	<strong>3 765 624</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>11 344 105</strong>	<strong>14 067 953</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 032 251	7 032 251
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>7 032 251</strong>	<strong>7 032 251</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 266 737	8 706 737
Leverantörsskulder		1 702 937	93 463
Skatteskulder		12 693	10 387
Övriga skulder	Not 18	3 000	20 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	592 573	766 436
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>10 577 940</strong>	<strong>9 597 241</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>28 954 297</strong>	<strong>30 697 445</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-2 321 612	1 351 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	733 172	733 172
	<strong>-1 588 440</strong>	<strong>2 084 527</strong>
Erhållen ränta	133 180	109 692
Erlagd ränta	-540 653	-275 254
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>-1 995 913</strong>	<strong>1 918 965</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 547	213 214
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 425 937	-53 024
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-592 523</strong>	<strong>2 079 155</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	0	-234 913
Investeringar i pågående byggnation		210 266
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>-24 647</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-440 000	-533 750
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-440 000</strong>	<strong>-533 750</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-1 032 523	1 520 758
Likvida medel vid årets början	6 660 316	5 139 558
Likvida medel vid årets slut	5 627 793	6 660 316
Kassa och Bank BR	5 627 793	6 660 316

# 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## 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	69
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 145 268	3 947 748
Hyror, garage	129 600	135 000
Hyror, p-platser	99 120	90 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 400	-1 500
Bränsleavgifter, bostäder	576 180	576 180
Kabel-tv-avgifter	76 440	76 440
Övriga ersättningar	34 685	14 704
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 059 882</b>	<b>4 839 219</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	28 550
Övriga rörelseintäkter	13 427	36 412
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 427</b>	<b>64 962</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 945 095	0
Reparationer	-75 480	-287 907
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 440	-116 570
Försäkringspremier	-120 185	-100 155
Kabel- och digital-TV	-50 046	-46 998
Återbäring från Riksbyggen	800	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 593	0
Serviceavtal	-20 565	-20 565
Obligatoriska besiktningar	-8 962	-2 248
Snö- och halkbekämpning	-18 125	-13 500
Förbrukningsinventarier	-52 811	-30 696
Vatten	-411 422	-333 433
Fastighetsel	-133 930	-117 028
Uppvärmning	-625 214	-591 552
Sophantering och återvinning	-133 276	-90 420
Förvaltningsarvode drift	-37 336	-6 355
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 753 680</b>	<b>-1 750 227</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-491 880	-682 226
IT-kostnader	-5 536	-5 228
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-41 272	-27 833
Kreditupplysningar	-1 156	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 935	-15 225
Representation	0	-235
Kontorsmateriel	-6 125	-5 828
Medlems- och föreningsavgifter	-2 940	-2 940
Bankkostnader	-3 464	-2 969
Övriga externa kostnader	-45 948	-25 225
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-633 757</b>	<b>-781 116</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 300	-142 792
Sammanträdesarvoden	-56 372	-61 674
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 998	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	-32 125	-31 656
Övriga personalkostnader	-1 500	0
Sociala kostnader	-61 016	-45 189
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-274 311</b>	<b>-288 311</b>

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-700 010	-700 010
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 500	-17 500
Avskrivning Installationer	-15 662	-15 662
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-733 172</b>	<b>-733 172</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 400
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 400</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 877
Ränteintäkter från likviditetsplacering	132 127	102 352
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	391
Övriga ränteintäkter	1 046	672
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>133 180</b>	<b>106 292</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-535 416	-333 428
Övriga räntekostnader	0	-60
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-535 416</b>	<b>-333 488</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	41 008 928	41 008 928
Mark	829 000	829 000
Tillkommande utgifter	480 399	480 399
	<b>42 318 327</b>	<b>42 318 327</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 318 327</b>	<b>42 318 327</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 608 999	-17 908 989
Tillkommande utgifter	-427 899	-410 399
	<b>-19 036 898</b>	<b>-18 319 388</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-700 010	-700 010
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 500	-17 500
	<b>-717 510</b>	<b>-717 510</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 754 408</b>	<b>-19 036 898</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 563 919</b>	<b>23 281 429</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	21 699 919	22 399 929
Mark	829 000	829 000
Tillkommande utgifter	35 000	52 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	85 334 000	85 334 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>85 334 000</b>	<b>85 334 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>63 534 000</i>	<i>63 534 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Omklassificering - pågående Installationer laddstolpar		210 266
Installationer	234 913	0
	<b>234 913</b>	<b>210 266</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	24 647
	<b>0</b>	<b>24 647</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>234 913</b>	<b>234 913</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Installationer	-15 662	0
	<b>-15 662</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-15 661	-15 662
	<b>-15 661</b>	<b>-15 662</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 323</b>	<b>-15 662</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>203 590</b>	<b>219 251</b>

**Varav**

Installationer	203 590	219 251
----------------	---------	---------

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	170 000	170 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>170 000</b>	<b>170 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 725	49 679
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>50 725</b>	<b>49 679</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	134 608	120 185
Förutbetalt förvaltningsarvode	190 146	171 009
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 472
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 008	295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	748	12 808
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>338 509</b>	<b>316 768</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	4 289 127	4 157 000
Transaktionskonto	1 335 666	2 500 316
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 627 793</b>	<b>6 660 317</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 298 988	15 738 988
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-440 000	-440 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 826 737	-8 266 737
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 032 251</b>	<b>7 032 251</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-02-28	3 437 500,00	0,00	0,00	3 437 500,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-03-03	2 009 600,00	0,00	240 000,00	1 769 600,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-04-01	3 259 637,00	0,00	200 000,00	3 059 637,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2027-04-30	7 032 251,00	0,00	0,00	7 032 251,00
<b>Summa</b>			<b>15 738 988,00</b>	<b>0,00</b>	<b>440 000,00</b>	<b>15 298 988,00</b>

Under nästa räkenskapsår förfaller 8 266 737 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 440 000 kr löpande amortering och resterande 7 826 737 kr är för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 7 032 251 kr till betalning mellan 2–5 år efter balansdagen.

**Not 18 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	383	383
Skuld för moms	2 617	0
Clearing	0	19 835
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 000</b>	<b>20 218</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	61 912	50 550
Upplupna räntekostnader	60 193	65 430
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 743	143
Upplupna elkostnader	15 266	15 271
Upplupna vattenavgifter	34 953	28 627
Upplupna värmekostnader	82 673	81 955
Upplupna kostnader för renhållning	1 633	1 681
Upplupna revisionsarvoden	8 187	8 000
Upplupna styrelsearvoden	102 459	162 883
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 374	351 897
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>592 573</b>	<b>766 436</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 312 000	41 312 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Jan Eriksson

---

Kerstin Håkansson

---

Charlotte Ursu

---

Patrik Rosberg

---

Mark Sjöström

# SIGNERAS DIGITALT

## Mitt granskningsprogram har lämnats, Lomma 2025-

---

Erling Johnsson  
Förtroendevald revisor

## Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-

Faktor AB

---

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557543196545

## Document

### Årsredovisning 2024 - Rbf Skrattnåsen

Main document

27 pages

Initiated on 2025-04-02 07:25:19 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2025-04-02 14:28:35 CEST (+0200)

## Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

## Signatories

Jan Eriksson (JE)

flax@lommabythesea.com

+46708859194



The name returned by Swedish BankID was "JAN ÅKE ERIKSSON"

Signed 2025-04-02 10:49:49 CEST (+0200)

Kerstin Håkansson (KH)

kerstinby.hakansson@gmail.com

+46768442194



The name returned by Swedish BankID was "KERSTIN HÅKANSSON"

Signed 2025-04-02 07:34:59 CEST (+0200)

Charlotte Ursu (CU)

lotta.ursu@gmail.com

+46704761338



The name returned by Swedish BankID was "Marie Charlotte Bennison Ursu"

Signed 2025-04-02 09:32:16 CEST (+0200)

Patrik Rosberg (PR)

pakarosberg@gmail.com

+46706581978



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK ROSBERG"

Signed 2025-04-02 07:35:10 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557543196545

Pauline Lennartsson (PL)  
Faktor AB  
*pauline.lennartsson@faktor.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"  
Signed 2025-04-02 14:28:35 CEST (+0200)*

Mark Sjöström (MS)  
*mark.sjostrom@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Mark Nils Gustav Sjöström"  
Signed 2025-04-02 09:21:37 CEST (+0200)*

Erling Johnsson (EJ)  
*erling.johnsson@hotmail.com*  
+46735877947



---

*The name returned by Swedish BankID was "Johnny Erling Johnsson"  
Signed 2025-04-02 10:07:26 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 Skrattnåsen**

Org.nr 716407-2832

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skrattnåsen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- 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



inhämtat revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

#### ***Revisorers ansvar***

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

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

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

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

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

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

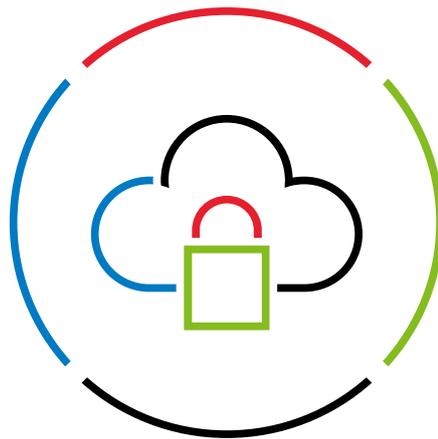
---

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor

---

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

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



---

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

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

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

2025-04-02 12:27:37 UTC+00:00

**Pauline Erika Jeanette Lenn...**



SE BankID - c4f34f59-176b-49b1-a6f9-8993a094a8c9

---

# Styrelsens ord

2024 har varit ett händelserikt år för styrelsen och föreningen. Ett av de stora besluten var om takbytet och eventuella solceller på de nya taken. Efter noggrann undersökning kom vi fram till att takstolarna inte klarade av tyngden av solceller så beslöt vi att inte montera upp dessa. Vi hade också en diskussion om vi bara skulle byta tak där det var alldeles nödvändigt eller byta på samtliga tak. Vi kom fram till att vi inte ville skjuta upp kostnaden till kommande medlemmar utan byten blev på samtliga tak. Detta kommer förhoppningsvis att göra området lite finare och också att blivande köpare av lägenheter ser att vi tar hand om våra fastigheter.

Vi beslutade också att säga upp vårt avtal med Tele2 då de inte kunde leverera fiber till oss. I stället blir det Telia som blir vår nya leverantör av Tv och bredband.

Vi har även bytt leverantör drifttjänst för våra laddboxar till bilar. Efter Eways konkurs så blev det Voltiva som blev vår nya leverantör. Övergången gick väldigt smidigt.

PostNord tyckte inte att de kunde komma runt i vårt område med sin ”golfvagnar” så vi blev ålagda att sätta upp postboxar på en gemensam plats. Platsen föll på vårt miljörum och där kommer våra medlemmar att få hämta sin post framöver.

Andra saker som gjorts under året:

- Många möten med projektledare och entreprenörer gällande takbytet
- 2 st extrastämmor där vi beslutade om nys stadgar och byte av leverantör för Tv och bredband.
- Trädbeskärning på behövande träd i området.
- Fågelskydd på taken
- Filterbyte i våra fläktar
- Två möten med våra grannföreningar
- Grilllunch med Riksbyggen för föreningar i vårt närområde
- Sedvanligt adventsfirande för ett 60-tal medlemmar

Utöver detta så är det ett generellt styrelsearbete med möten och beslut som måste fattas för föreningens bästa. Som boende i Brf Skrattmåsen äger vi tillsammans byggnader och mark vilket innebär att vi alla har ett ansvar inte bara för den egna lägenheten utan även för fastigheten som sådan och vår kringmiljö.

Är det någon som känner att hen vill vara med i styrelsen och påverka våra beslut så hör av er till vår valberedning, Maria Sparre 0707-73 61 64 eller Bo Knutsson 0703-52 83 08.

Styrelsen  
Brf Skrattmåsen

---

# 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.

---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planliga 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 offentlighetsregler 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 företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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





---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Skrattmåsen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Skrattmåsen 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](http://www.riksbyggen.se)

