

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lommahus nr 1
Org nr: 716407-2824



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lommahus nr 1
får härmed avge 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 1985-01-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, dock fortfarande positivt. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år där det är framförallt kostnaden för underhåll som har varit högre. Räntekostnaderna är något lägre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 254% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 254% till 488%.

I resultatet ingår avskrivningar med 716 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 943 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 080 m², vilket motsvarar 28 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 33:37 i Lomma Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 34 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Centrumgatan 2-12 i Lomma.

Fastigheten är fullförsäkrad 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.	Summa
21	7	6	34



Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser (varav 8 st är laddplatser)
3	37

Total tomtarea:	5 481 m ²
Total bostadsarea:	2 670 m ²
Total lokalarea:	1 204 m ²

Årets taxeringsvärde	44 134 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 134 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Lomma Kommun	1 080
Lomma Kommun	107

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,36 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Totalavtal fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Kabel-tv	Tele2
Fjärrvärme	Krafringen
Fastighets-el	Energi2
Sophämtning	SYSAV
Bredband & TV	Telenor
Hissar	Schindler Hiss AB, Dekra
Eways (numer Voltiva AB)	Laddstolpar
Fastighets-vatten	VA SYD



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 399 tkr och planerat underhåll för 390 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 1 147 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 296 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 147 tkr (296 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare Utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2021	Målning av plåt
Gemensamma utrymmen	2021	Tvätt av balkongdörrar, åtgärd 4st rötskador m.m
Spolning	2020	Underhållsspolning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – kanalrensning, utredning & ramhandling av relining	94 180
Huskropp utvändigt – tak (ISOdrän)	111 439
Markytor - markarbete	184 121



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Winberg	Ordförande	Stämman	2025
Ove Rylander	Vice Ordförande	Stämman	2026
Kristina Noblin	Ledamot	Stämman	2026
Mattias Persson	Ledamot	Lomma Kommun	Lomma Kommun
Mark Sjöström	Ledamot	Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gudrun Håkansson	Stämman	2025
Anita Sandberg	Stämman	2025
Dario Vrebac	Riksbyggen	Riksbyggen
Karolina Jensen	Lomma Kommun	Lomma Kommun

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Lennart Wegelid	Förtroendevald revisor	Stämman
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Gun Odén	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ove Rylander	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 3% fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 903 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 584	3 473	3 439	3 459	3 441
Rörelsens intäkter	3 585	3 513	3 591	3 459	3 441
Resultat efter finansiella poster*	226	1 093	1 210	-2 939	1 088
Årets resultat	226	1 093	1 210	-2 939	1 088
Resultat exkl avskrivningar	943	1 793	1 909	-2 239	1 788
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-204	994	1 192	-2 929	1 107
Balansomslutning	18 806	18 988	19 331	18 774	22 054
Årets kassaflöde	666	177	1 218	-2 613	1 333
Soliditet %*	57	56	49	44	51
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	44	*	112	19	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	488	254	156	359	338
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	94	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	-1,0	2,4	2,4	2,4	2,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	882	871	874	873
Driftkostnader kr/kvm	484	258	265	1 296	243
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	384	258	265	223	231
Energikostnad kr/kvm*	158	159	150	134	130
Underhållsfond kr/kvm	791	595	389	204	1 099
Reservering till underhållsfond kr/kvm	296	206	185	178	176
Sparande kr/kvm*	344	463	493	495	474
Ränta kr/kvm	23	29	28	29	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 884	2 005	2 405	2 572	2 624
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 734	2 908	2 405	2 572	2 624
Räntekänslighet %*	2,1	2,3	2,8	2,9	3,0

* 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	743 999	0	0	2 305 723	6 414 403	1 093 368
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 093 368	-1 093 368
Reservering underhållsfond				1 147 000	-1 147 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-389 740	389 740	
Årets resultat						226 197
Vid årets slut	743 999	0	0	3 062 983	6 750 511	226 197

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 507 771
Årets resultat	226 197
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 147 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 740
Summa	6 976 708

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 976 708

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	3 584 374	3 473 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 056	39 789
Summa rörelseintäkter		3 585 430	3 513 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 876 757	-998 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-614 563	-559 256
Personalkostnader	Not 6	-97 437	-88 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-716 491	-699 614
Summa rörelsekostnader		-3 305 248	-2 345 981
Rörelseresultat		280 181	1 167 056
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 891	27 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-90 875	-114 102
Summa finansiella poster		-53 984	-73 688
Resultat efter finansiella poster		226 197	1 093 368
Årets resultat		226 197	1 093 368



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 405 416	15 105 030
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	236 267	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	373 144
Summa materiella anläggningstillgångar		14 641 683	15 478 173
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	641 500	641 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		641 500	641 500
Summa anläggningstillgångar		15 283 183	16 119 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-11 197	-7 920
Övriga fordringar	Not 16	21 521	22 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	229 918	237 409
Summa kortfristiga fordringar		240 242	251 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 282 839	2 616 575
Summa kassa och bank		3 282 839	2 616 575
Summa omsättningstillgångar		3 523 081	2 868 366
Summa tillgångar		18 806 264	18 988 039



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	743 999	743 999
Fond för yttre underhåll	3 062 983	2 305 723
Summa bundet eget kapital	3 806 982	3 049 722
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 750 511	6 414 403
Årets resultat	226 197	1 093 368
Summa fritt eget kapital	6 976 708	7 507 771
Summa eget kapital	10 783 690	10 557 493
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 300 000
Summa långfristiga skulder	0	7 300 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 300 000
Leverantörsskulder	Not 20	386 756
Övriga skulder	Not 21	52 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	280 720
Summa kortfristiga skulder	8 022 573	1 130 546
Summa eget kapital och skulder	18 806 264	18 988 039



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	280 181	1 167 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	716 491	699 614
	996 672	1 866 670
Erhållen ränta	36 891	40 414
Erlagd ränta	-90 875	-119 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	942 688	1 787 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	11 549	192 943
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	57 652	118 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 011 889	2 099 723
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-253 144	0
Investeringar i pågående byggnation	373 144	-373 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten	120 000	-373 144
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-465 625	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-465 625	-1 550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	666 264	176 579
Likvida medel vid årets början	2 616 575	2 439 996
Likvida medel vid årets slut	3 282 839	2 616 575
Kassa och Bank BR	3 282 839	2 616 575



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	75
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	1 840 848	1 840 848
Årsavgifter, lokaler	1 260 744	1 260 744
Hyror, bostäder	32 640	18 630
Hyror, lokaler	15 984	116 496
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	34 485	-82 764
Bränsleavgifter, bostäder	316 188	316 188
Kabel-tv-avgifter	81 600	0
Övriga ersättningar	1 886	3 109
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Summa nettoomsättning	3 584 374	3 473 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	39 549
Övriga rörelseintäkter	1 056	240
Summa övriga rörelseintäkter	1 056	39 789

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-389 740	0
Reparationer	-398 740	-98 366
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 760	-133 366
Försäkringspremier	-54 138	-45 115
Kabel- och digital-TV	-102 937	-21 170
Återbäring från Riksbyggen	600	5 400
Serviceavtal	-10 612	0
Obligatoriska besiktningar	-63 218	-7 112
Bevakningskostnader	-3 046	0
Snö- och halkbekämpning	-28 731	-22 639
Förbrukningsinventarier	-16 941	-18 650
Vatten	-186 029	-142 024
Fastighetsel	-136 237	-124 141
Uppvärmning	-290 426	-350 907
Sophantering och återvinning	-47 600	-35 659
Förvaltningsarvode drift	-14 203	-4 898
Summa driftskostnader	-1 876 757	-998 645



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-540 222	-525 319
Resekostnader	0	-258
IT-kostnader	-1 632	-1 572
Arvode, yrkesrevisorer	-11 501	-10 295
Övriga förvaltningskostnader	-31 247	-9 371
Kreditupplysningar	-686	-1 222
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 438	-4 421
Representation	-1 236	0
Kontorsmateriel	-3 141	-2 837
Medlems- och föreningsavgifter	-1 428	-1 428
Bankkostnader	-2 694	-2 534
Övriga externa kostnader	-17 340	0
Summa övriga externa kostnader	-614 563	-559 256

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-85 950	-78 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-60	0
Sociala kostnader	-9 927	-8 216
Summa personalkostnader	-97 437	-88 466

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-699 614	-699 614
Avskrivning Installationer	-16 877	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-716 491	-699 614

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	12 830
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 830

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 799
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 226	22 909
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	140
Övriga ränteintäkter	613	2 736
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 891	27 584

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-90 856	-114 102
Övriga räntekostnader	-19	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-90 875	-114 102

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 783 000	30 783 000
Mark	378 465	378 465
	31 161 465	31 161 465
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 161 465	31 161 465

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 056 436	-15 356 822
	-16 056 436	-15 356 822

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-699 614	-699 614
	-699 614	-699 614

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 756 050	-16 056 436
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	14 026 950	14 726 564
Mark	378 465	378 465

Taxeringsvärden

Byggnader	33 200 000	33 200 000
Mark	10 167 000	10 167 000
Totalt taxeringsvärde	44 134 000	44 134 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	253 144	0
	253 144	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 877	0
	-16 877	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	236 267	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	236 267	0
Varav		
Installationer	236 267	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott (Ny installation av laddplatser. Börjar skrivas efter from 2024 då bidraget har ej ännu erhållits. Beloppet som skrivs av beror på bidragets storlek. Total kostnad för installation minus bidraget är beloppet som kommer skrivas av)		373 144
Vid årets slut	0	373 144

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	641 500	641 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	641 500	641 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-11 917	-7 920
Kundfordringar	720	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-11 197	-7 920

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	19 053	20 447
Skattekonto	1 405	792
Övriga kortfristiga fordringar	1 063	1 063
Summa övriga fordringar	21 521	22 302



Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 635	54 138
Förutbetalt förvaltningsarvode	141 574	147 602
Förutbetald renhållning	709	650
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 723	35 019
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 277	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 918	237 409

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 238 270	1 202 044
Transaktionskonto	2 044 569	1 414 531
Summa kassa och bank	3 282 839	2 616 575

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 300 000	7 765 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-465 625
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-7 300 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	7 300 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-01-30	7 300 000,00	0,00	0,00	7 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2026-01-30	465 625,00	0,00	465 625,00	0,00
Summa			7 765 625,00	0,00	465 625,00	7 300 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 7 300 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är vår uppskattning att kvarstående lån i föreningen efter 5 år är 7 300 000 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	124 291	5 756
Ej reskontraförda leverantörsskulder	262 465	223 938
Summa leverantörsskulder	386 756	229 694

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	55 097	52 866
Summa övriga skulder	55 097	52 866

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 263	13 264
Upplupna räntekostnader	13 627	13 627
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 539	-9 634
Upplupna elkostnader	13 221	17 304
Upplupna vattenavgifter	48 137	38 681
Upplupna värmekostnader	42 057	82 447
Upplupna revisionsarvoden	12 999	12 536
Upplupna styrelsearvoden	70 950	70 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	51 653	143 186
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 720	382 361

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 620 000	30 620 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

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

Gunilla Winberg

Kristina Noblin

Ove Rylander

Mattias Persson

Mark Sjöström

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, 2025-

Lennart Wegelid
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, 2025-

Håkan Ekstrand, Faktor AB
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557542820284

Document

ÅR 2024 - Rbf Lommahus nr 1

Main document

27 pages

Initiated on 2025-03-28 11:56:58 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2025-04-23 15:55:42 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Gunilla Winberg (GW)

winberg.lomma@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNILLA WINBERG"

Signed 2025-03-29 11:28:00 CET (+0100)

Kristina Noblin (KN)

kristina.noblin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KRISTINA NOBLIN"

Signed 2025-03-28 13:32:35 CET (+0100)

Ove Lennart Rylander (OLR)

ove.rylander@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jan Ove Lennart Rylander"

Signed 2025-04-23 15:42:41 CEST (+0200)

Mark Sjöström (MS)

mark.sjostrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Mark Nils Gustav Sjöström"

Signed 2025-03-28 12:04:33 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557542820284

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2025-04-23 15:55:42 CEST (+0200)*

Mattias Persson (MP)
mattias.persson@lomma.se



*The name returned by Swedish BankID was "Lars-Ola
Mattias Persson"
Signed 2025-03-28 14:39:33 CET (+0100)*

Lennart Wegelid (LW)
lennart.wegelid@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Lennart
Anders Wegelid"
Signed 2025-03-28 12:01:34 CET (+0100)*

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 Lommahus 1

Org.nr 716407-2824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, dateras och signeras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
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>

2025-04-23 13:55:11 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 70fc6fce-fef6-41e4-9bda-636075d5b791

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 fastighetsservice 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus Nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lommahus Nr 1 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

