

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lundahus 4
Org nr: 716407-2444



Medlemsvinst

RBF Lundahus 4 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

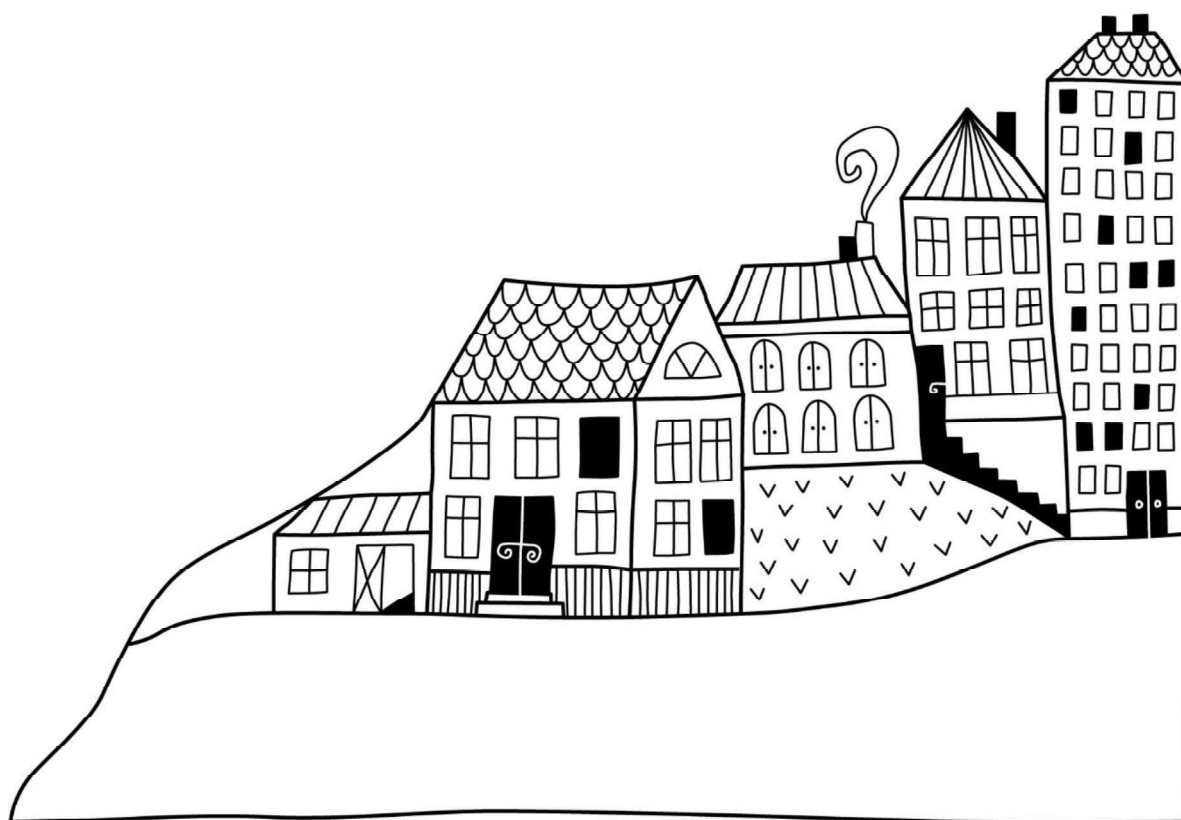
Det här året uppgick beloppet till 400 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lundahus 4 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år och beror till största delen på ökade intäkter samt att föreningen inte har haft några underhållskostnader under året. Det är normalt att underhållskostnaderna pendlar från ett år till ett annat.

Föreningens mest utmärkande kostnadsökningar under året har varit räntekostnaderna där de har ökat med ca. 252 tkr på grund av omsättningar av lån under 2023.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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 455% till 732%.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 947 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 11 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 2st byggnader med 56st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Råbygatan 11-13 och Skolgatan 2 i Lunds kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	28
3 rum och kök	19
4 rum och kök	7
5 rum och kök	1
6 rum och kök	1

Total tomtarea 3 439 m²

Total bostadsarea 4 387 m²

Årets taxeringsvärde 122 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 122 000 000 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.

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 246 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 1 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 342 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 499 tkr (342 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
Tvättmaskin	2016
EB-metoden, Elysator, OVK	2016
Tvättmaskiner	2021
Fasadarmaturer	2022
Bostäder	2023
Kanalrensning	2023
Takkupor	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Martin Magdeburg	Ordförande	2026
Cecilia Clark	Ledamot	2026
Anna Näsström	Ledamot	2025
Stina Eriksdotter	Ledamot	2026
Jessica Klevenborn	Ledamot	2025
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Olofsson	Suppleant	2026
Inger Antonsson	Suppleant	2025
Jenny Karlsson	Suppleant	2026
Lars Jönsson	Suppleant	2025
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025
Jacek Malec	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Jönsson		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Mandahl		2025
Pär Forén		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 10% från och med 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda avgifter om 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

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

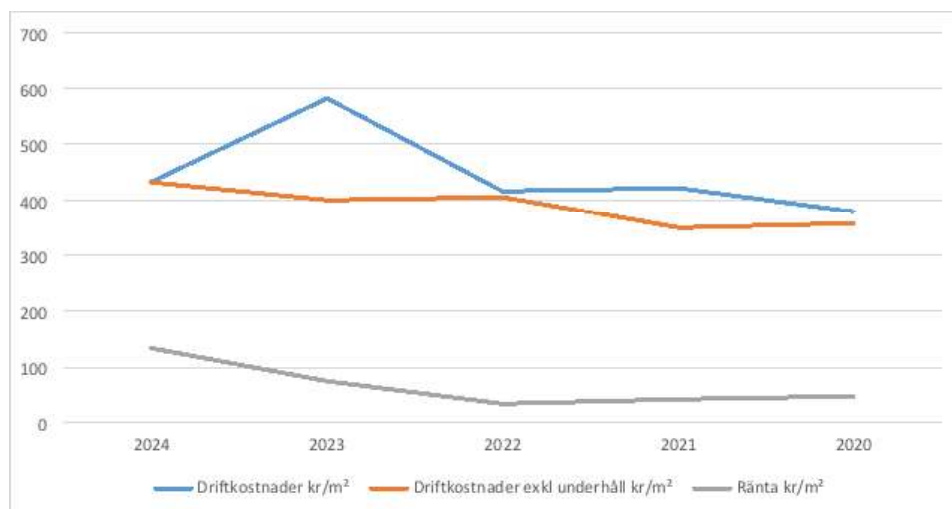


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 958	3 629	3 553	3 560	3 563
Rörelsens intäkter	3 958	3 769	3 569	3 567	3 568
Resultat efter finansiella poster*	557	7	687	712	908
Årets resultat	557	7	687	712	908
Resultat exkl avskrivningar	947	397	1 078	1 102	1 299
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-552	-348	333	357	615
Balansomslutning	30 032	30 274	29 928	29 558	29 751
Årets kassaflöde	131	497	758	179	909
Soliditet %*	37	35	35	33	31
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	52	30	43	73	27
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	732	455	719	621	334
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	92	95	95	95
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	0,0	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	863	790	775	774	776
Driftkostnader kr/kvm	432	582	415	420	379
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	432	399	404	348	356
Energikostnad kr/kvm*	203	201	196	177	162
Underhållsfond kr/kvm	1 742	1 400	1 414	1 255	1 157
Reservering till underhållsfond kr/kvm	342	170	170	170	156
Sparande kr/kvm*	216	274	257	323	319
Ränta kr/kvm	133	76	33	42	48
Skuldsättning kr/kvm*	4 131	4 204	4 259	4 340	4 413
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 131	4 204	4 259	4 340	4 413
Räntekänslighet %*	4,8	5,3	5,5	5,6	5,7

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 913 002	6 142 872	2 465 840	6 678
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 678	−6 678
Reservering underhållsfond		1 499 561	−1 499 561	
Årets resultat				556 912
Vid årets slut	1 913 002	7 642 433	972 957	556 912

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 472 518
Årets resultat	556 912
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 499 561
Summa	1 529 869

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 529 869
--	------------------

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	3 957 678	3 629 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	139 581
Summa rörelseintäkter		3 958 398	3 768 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 894 775	-2 552 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 297	-405 638
Personalkostnader	Not 6	-150 292	-131 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 262	-390 262
Summa rörelsekostnader		-2 876 626	-3 480 138
Rörelseresultat		1 081 772	288 553
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	59 496	48 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-584 357	-332 467
Summa finansiella poster		-524 861	-281 875
Resultat efter finansiella poster		556 912	6 678
Årets resultat		556 912	6 678



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 847 409	24 210 497
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	27 175	54 350
Summa materiella anläggningstillgångar		23 874 584	24 264 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		23 958 584	24 348 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	227	244
Övriga fordringar	Not 15	219 849	215 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	214 901	201 495
Summa kortfristiga fordringar		434 977	417 186
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 638 512	5 507 671
Summa kassa och bank		5 638 512	5 507 671
Summa omsättningstillgångar		6 073 490	5 924 857
Summa tillgångar		30 032 074	30 273 704



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 913 002	1 913 002
Fond för yttre underhåll	7 642 433	6 142 872
Summa bundet eget kapital	9 555 435	8 055 874
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	972 957	2 465 840
Årets resultat	556 912	6 678
Summa fritt eget kapital	1 529 869	2 472 518
Summa eget kapital	11 085 304	10 528 392
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	7 229 615	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 442 814
Leverantörsskulder	Not 19	379 509
Skatteskulder	Not 20	11 325
Övriga skulder	Not 21	20 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	891 131
Summa kortfristiga skulder	11 717 155	19 745 311
Summa eget kapital och skulder	30 032 074	30 273 704



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 081 772	288 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 262	390 262
	1 472 035	678 815
Erhållen ränta	59 496	50 592
Erlagd ränta	-587 848	-223 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	943 683	506 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 791	-239 512
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-472 830	471 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 061	738 521
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-322 220	-241 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322 220	-241 665
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	130 841	496 856
Likvida medel vid årets början	5 507 671	5 010 815
Likvida medel vid årets slut	5 638 512	5 507 671



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	88
Installationer	Linjär	10

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	3 153 864	2 867 220
Hyror, garage	148 800	148 800
Bränsleavgifter, bostäder	429 192	429 192
Elavgifter	120 958	86 399
Kabel-tv-avgifter	84 000	84 000
Övriga ersättningar	20 862	13 507
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-8
Summa nettoomsättning	3 957 678	3 629 110



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	136 508
Övriga rörelseintäkter	720	3 073
Summa övriga rörelseintäkter	720	139 581

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	−803 700
Reparationer	−245 523	−147 475
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−91 280	−88 984
Arrendeavgifter	−148 800	−148 800
Försäkringspremier	−80 076	−66 730
Kabel- och digital-TV	−117 830	−115 894
Återbäring från Riksbyggen	400	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−7 711	0
Serviceavtal	−17 142	−35 435
Obligatoriska besiktningar	−92 213	−74 794
Bevakningskostnader	−1 459	0
Snö- och halkbekämpning	−19 936	−5 000
Förbrukningsinventarier	−14 773	−12 408
Vatten	−145 803	−144 652
Fastighetsel	−361 382	−379 039
Uppvärmning	−384 615	−356 708
Sophantering och återvinning	−102 432	−102 660
Förvaltningsarvode drift	−64 201	−74 788
Summa driftskostnader	−1 894 775	−2 552 866



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-368 155	-358 429
Resekostnader	0	-348
IT-kostnader	-2 984	-2 443
Arvode, yrkesrevisorer	-14 126	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 006	-12 785
Kreditupplysningar	-2 650	-2 389
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 820	-13 136
Representation	-548	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 352	-2 352
Bankkostnader	-3 022	-2 508
Övriga externa kostnader	-20 636	0
Summa övriga externa kostnader	-441 297	-405 638

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 184	0
Styrelsearvoden	-114 298	-93 701
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 599	-11 146
Pensionskostnader	-93	0
Sociala kostnader	-30 118	-26 525
Summa personalkostnader	-150 292	-131 372

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-363 087	-363 087
Avskrivning Installationer	-27 175	-27 175
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-390 262	-390 262

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	1 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	55 038	46 766
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	85	75
Övriga ränteintäkter	4 374	2 071
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 496	48 912

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-584 357	-332 243
Övriga räntekostnader	0	-224
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-584 357	-332 467

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 860 904	31 860 904
Mark	1 692 530	1 692 530
	33 553 434	33 553 434
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 553 434	33 553 434

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 342 938	-8 979 850
	-9 342 938	-8 979 850

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-363 087	-363 087
	-363 087	-363 087

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 706 025	-9 342 937
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	22 154 879	22 517 967
Mark	1 692 530	1 692 530

Taxeringsvärden

Bostäder	122 000 000	122 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	122 000 000	122 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 000 000</i>	<i>59 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 275	36 275
Installationer	271 750	271 750
	308 025	308 025
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	308 025	308 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-217 400	-190 225
	-253 675	-226 500
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 175	-27 175
	-27 175	-27 175
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-244 575	-217 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-280 850	-253 675
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 175	54 350
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	27 175	54 350

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	84 000	84 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	227	244
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	227	244

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	219 849	215 447
Summa övriga fordringar	219 849	215 447

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 686	80 076
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 141	91 512
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 593	29 426
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	481	481
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 901	201 495

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 786 646	1 731 608
Transaktionskonto	3 851 867	3 776 063
Summa kassa och bank	5 638 512	5 507 671

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 120 594	18 442 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-322 220	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 10 568 759	-18 442 814
Långfristig skuld vid årets slut	7 229 615	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-01-02	4 748 089,00	0,00	322 220,00	4 425 869,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-01-02	1 728 000,00	0,00	0,00	1 728 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-01-30	4 737 110,00	0,00	0,00	4 737 110,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2027-09-01	7 229 615,00	0,00	0,00	7 229 615,00
Summa			18 442 814,00	0,00	322 220,00	18 120 594,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 322 220 kr på varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 229 615 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 10 890 979 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	91 936	369 387
Ej reskontraförda leverantörsskulder	99 869	10 122
Summa leverantörsskulder	191 805	379 509

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 709	11 325
Summa skatteskulder	8 709	11 325

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 966	22 389
Skuld för moms	0	-1 856
Clearing	5 265	0
Summa övriga skulder	26 231	20 533

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 068	38 520
Upplupna räntekostnader	118 671	122 162
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	190 569
Upplupna elkostnader	35 523	35 274
Upplupna vattenavgifter	0	12 371
Upplupna värmekostnader	52 706	53 180
Upplupna kostnader för renhållning	8 259	8 510
Upplupna revisionsarvoden	12 063	11 250
Upplupna styrelsearvoden	121 158	122 596
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 295	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 689	296 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599 431	891 131

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsintekning	31 605 000	31 605 000

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

Per-Martin Magdeburg

Anna Näsström

Stina Eriksdotter

Jessica Klevenborn

Cecilia Clark

Patrik Duvén

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Jacek Malec
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545555520

Document

Inlaga att signera - RBF Lundahus 4

Main document

19 pages

Initiated on 2025-04-30 09:21:43 CEST (+0200) by Amina Zukovic (AZ)

Finalised on 2025-05-14 08:41:02 CEST (+0200)

Initiator

Amina Zukovic (AZ)

Riksbyggen

amina.x.zukovic@riksbyggen.se

Signatories

Per-Martin Magdeburg (PM)

pmmagdeburg@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Martin Werner Magdeburg"

Signed 2025-05-05 13:34:30 CEST (+0200)

Anna Näsström (AN)

annanaesstroem@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Sara Katarina Näsström"

Signed 2025-05-06 18:42:04 CEST (+0200)

Cecilia Clark (CC)

clark.cecilia@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Eva Cecilia Clark"

Signed 2025-05-06 18:45:02 CEST (+0200)

Jessica Klevenborn (JK)

jessicaklevenborn@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JESSICA KLEVENBORN"

Signed 2025-05-05 16:54:22 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545555520

Stina Eriksdotter (SE)
stinaeriksdotter@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Eva Stina Fabianowska Eriksdotter"
Signed 2025-05-06 21:09:24 CEST (+0200)

Patrik Duvén (PD)
patrik.duven@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK DUVÉN"
Signed 2025-05-02 09:25:24 CEST (+0200)

Jacek Malec (JM)
jacek.malec@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jacek Malec"
Signed 2025-05-12 11:31:10 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signed 2025-05-14 08:41:02 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 Lundahus nr 4
Org.nr 716407-2444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lundahus nr 4 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



FAKTOR

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 Lundahus nr 4 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.



FAKTOR

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 den 14 maj 2025



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Lundahus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lundahus 4 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

