

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Röbbäckshus 2
Org nr: 716415-2584



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Röbbäckshus 2 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-18.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år och beror främst på ökade kostnader för reparationer, el, värme, vatten och sophantering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 54 % till 105 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 477 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 776 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:67 (Rosettvägen), Umeå kommun. På fastigheten har under år 1984 uppförts 6 tvåvånings flerfamiljshus (varav 2 med hiss), 5 envånings- och 6 tvåvånings parhus. Dessutom finns två separata byggnader innehållande lägenhetsförråd, tvättstugor, cykelförråd, matkällare, samlingslokaler och soprum. Fastighetens adresser är Rosettvägen 2-92 (jämna nr), 904 41 RÖBÄCK.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	11	25	18	55

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	Carport Elbil
1	2	37	34



Total tomtarea	24 172 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 728 m ²
Bostäder hyresrätt	27 m ²
Total bostadsarea	4 754 m ²
Total lokalarea	518 m ²
Årets taxeringsvärde	59 280 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 280 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 298 tkr och planerat underhåll för 480 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.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2024-11-13.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 49 216 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 641 tkr (345 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 456 tkr (306 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (målning, service/installation tvättutrustning)	282 865
Installationer (Luftfilter och installation för ventilation, service hissar)	77 570
Husropp utvändigt (målning)	55 228
Markytor (montering/installation för robotgräsklippare)	9 086
Garage och p-platser (byte huvar P-platser)	55 316

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Ahlström	Ordförande	2025
Martina Björkén	Sekreterare	2026
Jörgen Wänman	Vice ordförande	2025
Helena Forsgren	Ledamot	2025
Magnus Kvevlander	Ledamot	2026
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Sundström	Suppleant	2026
Ingela Hägglöv	Suppleant	2025
Kia Karlsson	Suppleant	2026
Maria Lindahl	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Emma Sjögren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Hirschberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karla Eriksson	2025
Mikael Hägglöv	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har mottagit ett bidrag som uppgår till 245 823 kr från naturvårdsverket. Bidraget avser 50 procent av den totala kostnaden för 36 st. installerade laddningspunkter. Därmed minskas anskaffningskostnaden i årsredovisningen med hela bidragsbelopp för elbilsladdarna, vilket tidigare har aktiverats under installationer och har en avskrivningstid på 10 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 910 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.

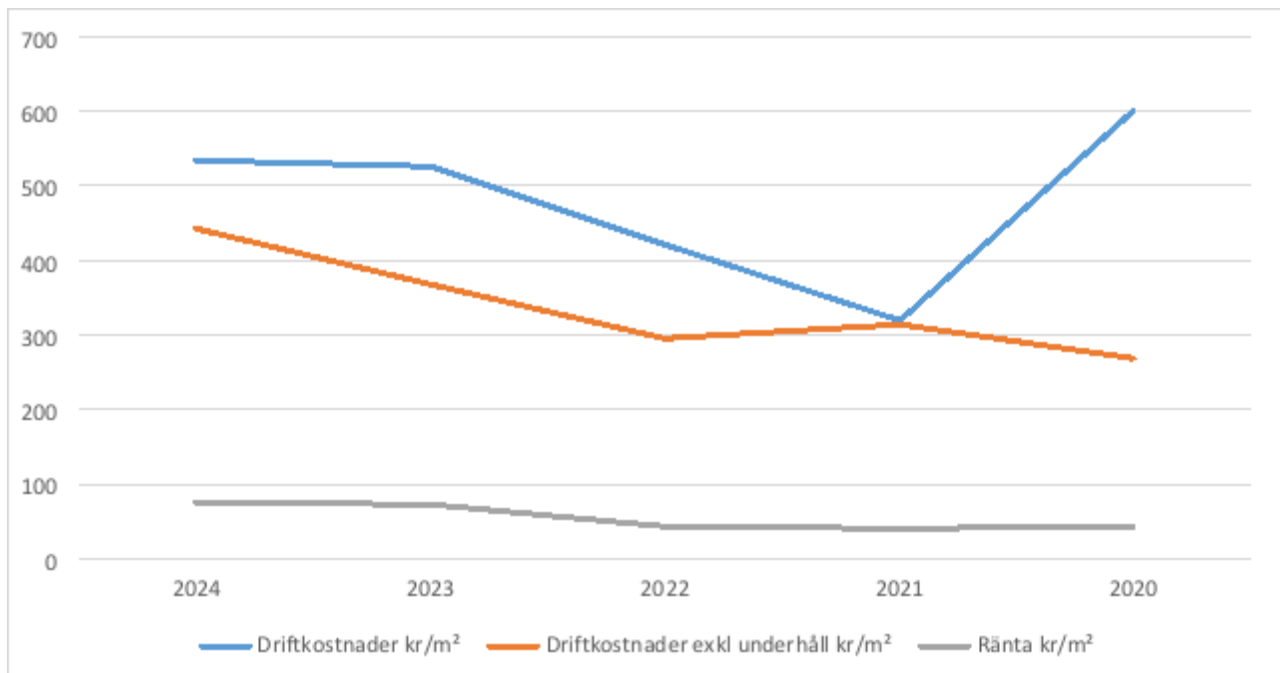
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 673	4 451	4 332	4 292	4 284
Resultat efter finansiella poster*	299	241	991	1 550	61
Resultat exkl avskrivningar	776	622	1 336	1 895	406
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-537	-812	-98	569	-938
Årets kassaflöde	84	-1 667	830	1 292	18
Soliditet %*	31	28	25	21	15
Likviditet %	14	18	40	35	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	95	93	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	907	882	858	852	844
Driftkostnader kr/kvm	532	524	420	318	599
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	441	367	293	313	267
Energikostnad kr/kvm*	205	187	164	170	155
Sparande kr/kvm*	238	275	380	364	409
Skuldsättning kr/kvm*	3 012	3 128	3 272	3 361	3 450
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 359	3 488	3 649	3 748	3 848
Räntekänslighet %*	3,7	4,0	4,3	4,4	4,6

* 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	898 893	856 478	4 427 786	593 493	240 544
Disposition enl. årsstämmobeslut				240 544	-240 544
Reservering underhållsfond			1 456 000	-1 456 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-480 065	480 065	
Årets resultat					299 432
Vid årets slut	898 893	856 478	5 403 721	-141 898	299 432

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	834 037
Årets resultat	299 432
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 456 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	480 065
Summa	157 534

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden

Att balansera i ny räkning i kr **157 534**

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	4 673 128	4 451 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	–45 640
Summa rörelseintäkter		4 673 668	4 405 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–2 804 366	–2 761 708
Övriga externa kostnader	Not 5	–546 216	–525 534
Personalkostnader	Not 6	–161 630	–173 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–476 568	–381 267
Summa rörelsekostnader		–3 988 780	–3 842 381
Rörelseresultat		684 888	563 190
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 670
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 158	56 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–391 614	–380 619
Summa finansiella poster		–385 456	–322 646
Resultat efter finansiella poster		299 432	240 544
Årets resultat		299 432	240 544

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 209 740	22 650 841
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	309 201	590 492
Summa materiella anläggningstillgångar		22 518 942	23 241 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	83 500	83 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		83 500	83 500
Summa anläggningstillgångar		22 602 442	23 324 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar	Not 14	7 865	105 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	271 345	241 607
Summa kortfristiga fordringar		279 210	346 796
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 090 320	1 006 656
Summa kassa och bank		1 090 320	1 006 656
Summa omsättningstillgångar		1 369 529	1 353 452
Summa tillgångar		23 971 971	24 678 285



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 755 371	1 755 371
Fond för yttre underhåll		5 403 721	4 427 786
Summa bundet eget kapital		7 159 092	6 183 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-141 898	593 493
Årets resultat		299 432	240 544
Summa fritt eget kapital		157 534	834 037
Summa eget kapital		7 316 626	7 017 194
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 515 120	10 303 114
Summa långfristiga skulder		6 515 120	10 303 114
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 366 588	6 187 282
Leverantörsskulder		143 752	524 859
Skatteskulder	Not 18	9 812	104 183
Övriga skulder	Not 19	11 213	11 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	608 861	530 079
Summa kortfristiga skulder		10 140 225	7 357 976
Summa eget kapital och skulder		23 971 971	24 678 285



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	684 888	563 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	476 568	381 267
	1 161 456	944 457
Erhållen ränta	6 158	57 973
Erlagd ränta	-400 875	-355 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	766 739	646 678
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	67 586	-153 394
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-387 796	428 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 529	921 877
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-2 116 466
Investeringar i inventarier	245 823	-600 500
Investeringar i pågående byggnation		37 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten	245 823	-2 679 427
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-608 688	-759 532
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-608 688	90 468
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	83 664	-1 667 082
Likvida medel vid årets början	1 006 656	2 673 739
Likvida medel vid årets slut	1 090 320	1 006 656



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	100
Standardförbättringar	Linjär	20-25
Installationer	Linjär	10-15
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 303 116	4 168 612
Hyror, bostäder	35 246	48 767
Hyror, lokaler	24 360	10 150
Hyror, garage	156 100	155 400
Hyror, p-platser	143 331	69 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 718	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 550	-9 791
Elavgifter	6 945	0
Övriga ersättningar	15 306	8 780
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-7
Summa nettoomsättning	4 673 128	4 451 211

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	-45 640
Summa övriga rörelseintäkter	540	-45 640

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-480 065	-829 279
Reparationer	-298 360	-158 677
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 080	-99 784
Försäkringspremier	-79 399	-66 299
Kabel- och digital-TV	-193 106	-173 221
Återbäring från Riksbyggen	500	4 400
Serviceavtal	-15 895	-1 360
Obligatoriska besiktningar	-2 293	-11 143
Övriga utgifter, köpta tjänster	-70 265	-70 088
Snö- och halkbekämpning	-171 717	-131 197
Statuskontroll	-49 319	-5 438
Förbrukningsinventarier	-32 312	-88 622
Vatten	-295 171	-240 265
Fastighetsel	-247 668	-211 663
Uppvärmning	-537 487	-535 947
Sophantering och återvinning	-160 878	-129 501
Förvaltningsarvode drift	-68 850	-13 625
Summa driftskostnader	-2 804 366	-2 761 708

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-449 153	-392 306
IT-kostnader	-12 768	-10 799
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-4 993	-34 053
Kreditupplysningar	-4 635	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 314	-8 778
Kontorsmateriel	-3 973	-2 646
Medlems- och föreningsavgifter	-4 480	-4 480
Bankkostnader	-3 979	-3 572
Övriga externa kostnader	-13 547	-41 386
Summa övriga externa kostnader	-546 216	-525 534

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-30 730
Sammanträdesarvoden	-52 846	-71 731
Övriga ersättningar	-32 912	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 230	-31 014
Sociala kostnader	-38 642	-40 397
Summa personalkostnader	-161 630	-173 872

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-229 354	-229 354
Avskrivning Markanläggningar	-105 823	-26 456
Avskrivningar tillkommande utgifter	-105 923	-105 923
Avskrivning Installationer	-35 468	-19 533
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-476 568	-381 267

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggens intresseförening	0	1 670
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 670

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 330	54 840
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	164	0
Övriga ränteintäkter	-1 336	1 463
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 158	56 303

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-391 614	-380 619
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-391 614	-380 619



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 100 601	21 100 601
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	3 449 913	3 449 913
Markanläggning	2 116 466	0
Markinventarier	35 750	35 750
	32 302 730	30 186 264
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	2 116 466
	0	2 116 466
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 302 730	32 302 730
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 332 886	-7 103 531
Tillkommande utgifter	-2 256 798	-2 150 875
Markanläggningar	-26 456	0
Markinventarier	-35 750	-35 750
	-9 651 890	-9 290 156
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-229 354	-229 354
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-105 923	-105 932
Årets avskrivning markanläggningar	-105 823	-26 456
	-441 100	-361 742
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 092 990	-9 651 898
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 209 740	22 650 840
Varav		
Byggnader	13 538 361	13 767 715
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	1 087 192	1 193 115
Markanläggningar	1 984 187	2 090 010
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 200 000	58 200 000
Lokaler	1 080 000	1 080 000
Totalt taxeringsvärde	59 280 000	59 280 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 739 000</i>	<i>44 739 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 541 000</i>	<i>14 541 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 157	51 157
Installationer	1 430 731	830 231
	1 481 888	881 388
Årets anskaffningar		
Installationer	-245 823	600 500
	-245 823	600 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 236 065	1 481 888
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-51 157	-51 157
Installationer	-840 239	-820 706
	-891 396	-871 863
Årets avskrivningar		
Installationer	-35 468	-19 533
	-35 468	-19 533
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 157	-51 157
Installationer	-875 707	-840 239
	-926 864	-891 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-926 864	-891 396
Restvärde enligt plan vid årets slut	309 201	590 492
Varav		
Installationer	309 201	590 492

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening (500 kr/andel)	83 500	83 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	83 500	83 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 865	105 069
Summa övriga fordringar	7 865	105 069

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 164	78 719
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 893	100 403
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 600	19 517
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 688	42 968
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 345	241 607

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB sparkonto)	174 759	667 429
Transaktionskonto (Swedbank)	915 561	339 227
Summa kassa och bank	1 090 320	1 006 656

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 881 708	16 490 396
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-470 032	-470 032
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 896 556	-5 717 250
Långfristig skuld vid årets slut	6 515 120	10 303 114

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-02-26	5 717 250,00	-5 620 750,00	96 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2025-01-30	3 317 962,00	28 104,00	28 104,00	3 317 962,00
NORDEA	3,02%	2025-02-27	0,00	5 592 646,00	14 052,00	5 578 594,00
SWEDBANK	1,85%	2026-09-25	3 193 184,00	0,00	84 032,00	3 109 152,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2027-03-01	4 262 000,00	0,00	386 000,00	3 876 000,00
Summa			16 490 396,00	0,00	608 688,00	15 881 708,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 5 578 594 kr (Nordea) och 3 317 962 (Stadshypotek) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	9 812	104 183
Summa skatteskulder	9 812	104 183

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	11 574	11 574
Skuld för moms	1 739	0
Avräkning lön	-2 100	0
Summa övriga skulder	11 213	11 574

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	24 343	33 604
Upplupna driftskostnader	0	26 952
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	93 963	1 268
Upplupna elkostnader	25 248	27 280
Upplupna vattenavgifter	22 975	0
Upplupna värmekostnader	70 506	74 451
Upplupna kostnader för renhållning	35 478	27 986
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 360
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	72 382	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 967	337 177
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	608 861	530 079

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 700 000	23 700 000

Not 22 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

Helene Ahlström

Martina Björkén

Jörgen Wänman

Magnus Kvevlander

Helena Forsgren

Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Emma Sjögren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546350269

Dokument

Årsredovisning 2024 - BRF Röbbäckshus 2 (slutlig för signering) Huvuddokument 22 sidor Startades 2025-05-09 14:03:35 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-05-12 13:59:35 CEST (+0200)	För sign Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Helene Ahlström (HA) helene.ahlstrom@ncc.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helene Elisabeth Ahlström" Signerade 2025-05-09 15:12:45 CEST (+0200)	Helena Forsgren (HF) hforsgren@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Kristina Forsgren" Signerade 2025-05-12 11:07:08 CEST (+0200)
---	--



Verifikat

Transaktion 09222115557546350269

Jörgen Wänman (JW)
jorgenwanman@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN WÄNMAN"
Signerade 2025-05-09 16:59:19 CEST (+0200)

Magnus Kvevlander (MK)
magu@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Magnus Kvevlander"
Signerade 2025-05-10 10:33:06 CEST (+0200)

Martina Björkén (MB)
martina1.bjoerken@vattenfall.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Martina Konansia Björkén"
Signerade 2025-05-12 09:13:47 CEST (+0200)

Johan Bergström (JB)
johan.x.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2025-05-12 10:34:34 CEST (+0200)

Emma Sjögren (ES)
emmasjogren7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA JENNIFER MICHAELA SJÖGREN"
Signerade 2025-05-12 11:32:55 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-05-12 13:59:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546350269

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Röbäckshus 2 , org. nr 716415-2584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Röbäckshus 2 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Röbäckshus 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Emma Sjögren
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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.

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.

BRF Röbbäckshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Röbbäckshus 2 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

