
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nornan
Org nr: 7164637543



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 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 ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen informerar efter avslutad stämman

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nornan 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 1990-02-02. Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-06-28.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre driftkostnader samt räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 978 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 071 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nornan 1 i Umeå kommun med därpå uppförda 9 st bostadshus i 4 våningar, 3 st radhus i 2 våningar, kallgarage samt biluppställningsplatser. Byggnaderna är uppförda 1992-93. Fastighetens adress är Älvans väg 40-226 (jämna nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4 r.o.k. (radhus)	Summa
3	12	24	24	46	11	12	132

Bostäder bostadsrätt 10 653 m²

Total bostadsarea 10 653 m²

Lokaler hyresrätt 55 m²

Total lokalarea 55 m²

Årets taxeringsvärde 149 350 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 147 634 000 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 631 tkr och planerat underhåll för 795 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 3 460 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 2 903 tkr (272 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	224 664
Installationer	250 194
Huskropp utvändigt	292 232
Övrigt	28 064



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Lundberg	Ordförande	2025
Christine Jokijärvi	Sekreterare	2025
Hans-Peter Koskela	Vice ordförande	2026
Mikael Rubin	Ledamot	2026
Gabriel Engblom	Ledamot	2025
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amelie Brynedal	Suppleant	2026
Jeanette Brodin	Suppleant	2025
My Karlsson	Suppleant	2025
Svea Hoffmann	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Ekman	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Wadenstein	2025

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 190 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 829 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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

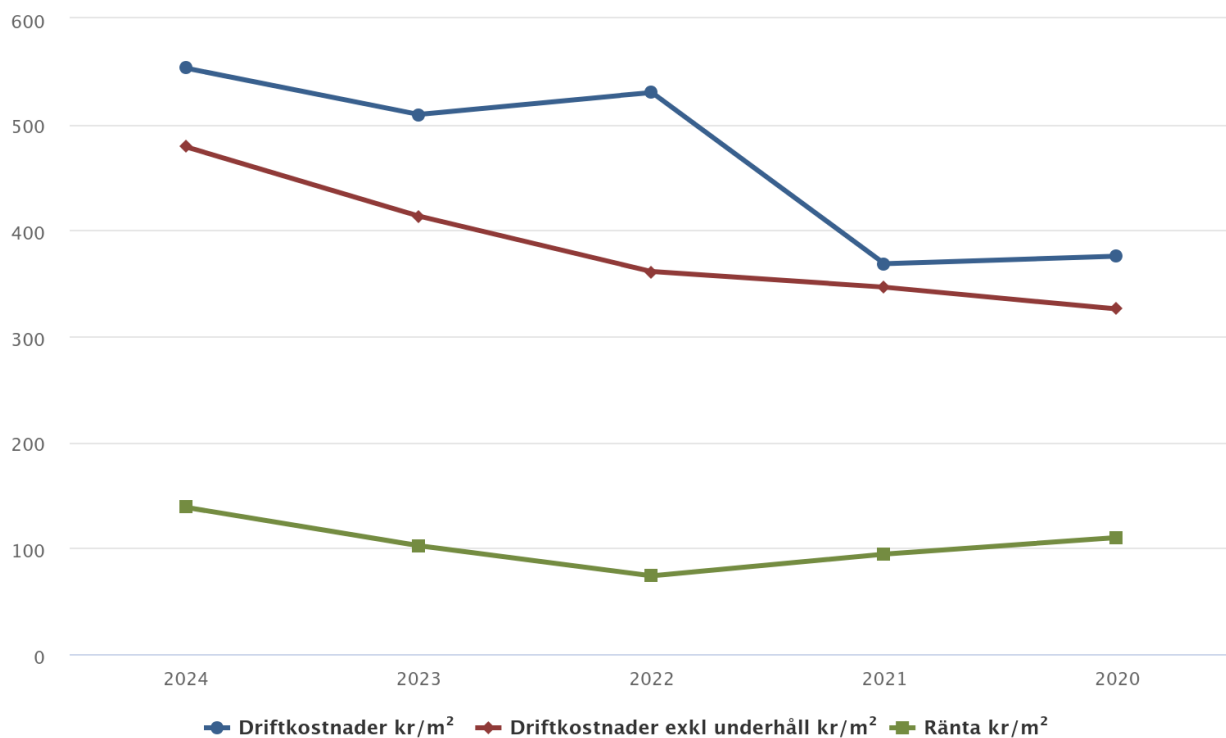


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 305	10 089	9 912	9 900	9 789
Resultat efter finansiella poster*	1 093	1 543	1 683	2 985	2 708
Soliditet %*	26	25	23	21	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	93	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	920	903	887	889	879
Energikostnad kr/kvm*	243	216	195	205	183
Sparande kr/kvm*	268	331	414	390	393
Skuldsättning kr/kvm*	6 043	6 117	6 192	6 753	6 827
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 074	6 149	6 224	6 787	6 862
Räntekänslighet %*	6,6	6,8	7,0	7,6	7,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter vilka för denna förening är uppvärmningsavgift samt individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 623 000	0	0	14 431 097	806 590	1 542 849
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 542 849	-1 542 849
Reservering underhållsfond				2 903 000	-2 903 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-795 153	795 153	
Årets resultat						1 093 210
Vid årets slut	5 623 000	0	0	16 538 944	241 592	1 093 210

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 349 439
Årets resultat	1 093 210
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 903 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	795 153
Summa	1 334 802

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 334 802
--	------------------

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	10 305 201	10 088 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 123	51 849
Summa rörelseintäkter		10 328 324	10 140 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 921 539	-5 453 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-953 493	-1 073 671
Personalkostnader	Not 6	-220 388	-223 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-978 127	-969 615
Summa rörelsekostnader		-8 073 547	-7 720 210
Rörelseresultat		2 254 777	2 420 433
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	320 751	204 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 482 318	-1 095 174
Summa finansiella poster		-1 161 567	-877 584
Resultat efter finansiella poster		1 093 210	1 542 849
Årets resultat		1 093 210	1 542 849



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	77 222 846	79 115 648
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	306 236	332 858
Summa materiella anläggningstillgångar		77 529 082	79 448 506
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	632 000	632 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		632 000	632 000
Summa anläggningstillgångar		78 161 082	80 080 506
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	24 334	19 460
Övriga fordringar	Not 15	4 229	7 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	484 951	530 901
Summa kortfristiga fordringar		513 514	557 976
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 033 600	9 638 503
Summa kassa och bank		11 033 600	9 638 503
Summa omsättningstillgångar		11 547 114	10 196 479
Summa tillgångar		89 708 196	90 276 985



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 623 000	5 623 000
Fond för yttre underhåll	16 538 944	14 431 097
Summa bundet eget kapital	22 161 944	20 054 097
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	241 592	806 590
Årets resultat	1 093 210	1 542 849
Summa fritt eget kapital	1 334 802	2 349 439
Summa eget kapital	23 496 746	22 403 535
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 401 517
Summa långfristiga skulder	38 401 517	48 722 189
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 304 619
Leverantörsskulder	Not 19	335 150
Skatteskulder	Not 20	18 696
Övriga skulder	Not 21	29 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 122 314
Summa kortfristiga skulder	27 809 933	19 151 261
Summa eget kapital och skulder	89 708 196	90 276 985



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 254 777	2 420 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	978 127	969 615
	3 232 904	3 390 048
Erhållen ränta	343 358	194 983
Erlagd ränta	-1 510 434	-1 064 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 065 829	2 520 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	21 855	-22 424
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-833 884	71 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 253 800	2 569 689
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	941 297	-2 052 844
Investeringar i pågående byggnation	0	942 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten	941 297	-1 110 172
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 395 097	659 517
Likvida medel vid årets början	9 638 503	8 978 986
Likvida medel vid årets slut	11 033 600	9 638 503



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.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5-20
Inventarier	Linjär	5

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	8 826 756	8 653 680
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	94 320	88 548
Hyror, garage	23 232	22 272
Hyror, p-platser	307 200	315 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-935
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-858	-12 826
Bränsleavgifter, bostäder	961 596	961 596
Elavgifter	13 644	7 616
Övriga ersättningar	78 122	52 059
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-15
Summa nettoomsättning	10 305 201	10 088 795

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	23 123	30 297
Försäkringsersättningar	0	21 552
Summa övriga rörelseintäkter	23 123	51 849

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-795 153	-1 027 449
Reparationer	-630 580	-452 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-314 200	-306 424
Försäkringspremier	-147 005	-124 154
Kabel- och digital-TV	-386 403	-387 406
Återbäring från Riksbyggen	1 200	9 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 445	-71 975
Serviceavtal	-63 275	-60 575
Obligatoriska besiktningar	0	-62 000
Snö- och halkbekämpning	-233 938	-196 703
Drift och förbrukning, övrigt	0	-13 488
Förbrukningsinventarier	-66 076	-41 142
Vatten	-541 917	-485 181
Fastighetsel	-953 159	-809 815
Uppvärmning	-1 110 895	-1 018 728
Sophantering och återvinning	-402 677	-361 267
Förvaltningsarvode drift	-262 016	-44 547
Summa driftskostnader	-5 921 539	-5 453 275



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-792 622	-923 356
IT-kostnader	-12 053	-8 858
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-5 155	0
Övriga förvaltningskostnader	-27 993	-14 614
Kreditupplysningar	-10 962	-2 969
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 094	-21 525
Representation	-712	-36 568
Kontorsmateriel	-11 555	-6 936
Medlems- och föreningsavgifter	-10 560	-10 560
Konsultarvoden	-12 500	-12 500
Bankkostnader	-5 223	-4 270
Övriga externa kostnader	-690	-4 015
Summa övriga externa kostnader	-953 493	-1 073 671

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-36 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-108 021	-113 503
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	-21 000
Sociala kostnader	-52 367	-53 146
Summa personalkostnader	-220 388	-223 649

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-811 676	-811 676
Avskrivning Markanläggningar	-111 155	-102 642
Avskrivningar tillkommande utgifter	-28 674	-28 674
Avskrivning Installationer	-26 622	-26 622
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-978 127	-969 615

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	12 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	173 294	179 445
Ränteintäkter från likviditetsplacering	146 775	22 607
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	536	2 724
Övriga ränteintäkter	146	174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	320 751	204 950

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 482 318	-1 095 174
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 482 318	-1 095 174



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	126 418 533	126 418 533
Mark	3 230 000	3 230 000
Tillkommande utgifter	2 629 436	2 629 436
Markanläggning	2 052 844	0
Markinventarier	128 545	128 545
	134 459 358	132 406 514
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	2 052 844
	0	2 052 844
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 459 358	134 459 358
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-53 373 959	-52 562 283
Tillkommande utgifter	-1 738 564	-1 709 889
Markanläggningar	-102 642	0
Markinventarier	-128 545	-128 545
	-55 343 710	-54 400 717
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-811 676	-811 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-28 674	-28 674
Årets avskrivning markanläggningar	-111 155	-102 642
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-951 505	-942 992
	-56 295 215	-55 343 709
Nedskrivningar		
Markanläggningar, bidrag elbilsladdare	-941 297	0
Akkumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	-941 297	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 222 846	79 115 648
Varav		
Byggnader	72 232 898	73 044 574
Varav		
Byggnader	72 232 898	73 044 574
Mark	3 230 000	3 230 000
Tillkommande utgifter	862 198	890 872
Markanläggningar	897 750	1 950 202
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	430 000	430 000
Småhus	19 920 000	18 204 000

Totalt taxeringsvärde**149 350 000 147 634 000***varav byggnader**114 964 000 114 976 000**varav mark**34 386 000 32 658 000***Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden****2024-12-31 2023-12-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	555 634	555 634
Installationer	1 956 591	1 956 591

2 512 225 2 512 225**Summa anskaffningsvärde vid årets slut****2 512 225 2 512 225****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-555 634	-555 634
Installationer	-1 623 733	-1 597 111

-2 179 367 -2 152 745**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-26 622	-26 622

-26 622 -26 622**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-555 634	-555 634
Installationer	-1 650 356	-1 623 733

-2 205 990 -2 179 367**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut****306 236 332 858****Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	306 236	332 858

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	632 000	632 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	632 000	632 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	24 334	19 460
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	24 334	19 460

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 229	7 615
Summa övriga fordringar	4 229	7 615

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	22 607
Förutbetalda försäkringspremier	164 645	147 005
Förutbetalt förvaltningsarvode	205 946	198 155
Förutbetald kabel-tv-avgift	96 609	96 601
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 106	7 541
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 644	58 991
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	484 951	530 901

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	800	16 918
Bankmedel	10 346 359	8 006 304
Transaktionskonto	686 441	1 615 281
Summa kassa och bank	11 033 600	9 638 503

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	64 706 136	65 506 136
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-800 000
	-26 304 619	-15 983 947
Långfristig skuld vid årets slut	38 401 517	48 722 189

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-03-30	15 983 947,00	-15 783 947,00	200 000,00	0,00
NORDEA	3,53%	2025-01-01	0,00	15 783 947,00	400 000,00	15 383 947,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2025-12-01	11 120 672,00	0,00	200 000,00	10 920 672,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2026-01-30	16 980 704,00	0,00	0,00	16 980 704,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2027-03-30	5 600 000,00	0,00	0,00	5 600 000,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2028-06-30	15 820 813,00	0,00	0,00	15 820 813,00
Summa			65 506 136,00	0,00	800 000,00	64 706 136,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 15 383 947 kr och Stadshypotek lån om 10 920 672 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	269 296	959 512
Ej reskontraförda leverantörsskulder	65 854	99 345
Summa leverantörsskulder	335 150	1 058 857

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	18 696	26 156
Summa skatteskulder	18 696	26 156

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	24 828	24 828
Skuld för moms	4 326	1 882
Summa övriga skulder	29 154	26 710

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	107 836	135 952
Upplupna driftskostnader	48 798	35 580
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 419	14 613
Upplupna elkostnader	89 708	89 365
Upplupna vattenavgifter	45 263	0
Upplupna värmekostnader	147 526	145 679
Upplupna kostnader för renhållning	20 391	608
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 536	1 545
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 454	47 234
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	607 383	785 015
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 122 314	1 255 590

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	85 288 700	120 622 500

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 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

Ingela Lundberg

Christine Jokijärvi

Hans-Peter Koskela

Mikael Rubin

Gabriel Engblom

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Barbro Vestman
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544818138

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Nornan Huvuddokument 27 sidor Startades 2025-04-22 14:28:14 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2025-04-24 11:22:29 CEST (+0200)	För sign Revisionsberättelse Nornan Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)
--	--

Initierare

Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se
--

Signerare

Ingela Lundberg (IL) ingela305@gmail.com +46706056605  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA LUNDBERG" Signerade 2025-04-22 16:49:53 CEST (+0200)	Christine Jokijärvi (CJ) sekreterare.nornan@outlook.com +46730936360  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINE JOKIJÄRVI" Signerade 2025-04-23 19:29:13 CEST (+0200)
Gabriel Engblom (GE) gabriel_engblom@hotmail.com +46703596385  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Gabriel Mattias Engblom" Signerade 2025-04-23 11:28:21 CEST (+0200)	Hans-Peter Koskela (HK) hpkoskela@gmail.com +46761050213  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS-PETER KOSKELA" Signerade 2025-04-22 16:06:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544818138

Mikael Rubin (MR)
mikaelrubin61@gmail.com
+46702107998



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL RUBIN"
Signerade 2025-04-22 14:35:33 CEST (+0200)

Mikael Sjöström (MS)
mikael.sjostrom@riksbyggen.se
+46703459644



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Micael Sjöström"
Signerade 2025-04-23 08:07:54 CEST (+0200)

Barbro Vestman (BV)
barbro.vestman@telia.com
+46702541489



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO LINNÉA VESTMAN"
Signerade 2025-04-23 19:47:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-04-24 11:22:29 CEST (+0200)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan, org. nr 716463-7543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Barbro Vestman
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.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nornan
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

