

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lövöbacken 1
Org nr: 769640-1335



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lövbacken 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 bildades 2021-06-23 och registrerades hos Bolagsverket 2021-06-23. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-23.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 7%.
Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 605 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 342 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Umeå Tallkronan 1. På fastigheterna finns 2 byggnader med 24 lägenheter och 1 servicebyggnad för soprum, uthyrningsrum och sammanträdesrum.
Fastighetens adress är Parkvägen 34-38 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8
3 rum och kök	10
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Antal P-plats med tak	18
Antal p-platser utan tak	9



Total bostadsarea	1 766 m ²
Total tomtarea	2 942 m ²
Årets taxeringsvärde	38 344 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 900 000 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 5 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2023-05-10.

Föreningens 30-åriga underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 324 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 184 kr/m².

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 324 tkr (324 kr/m²), i enlighet med ekonomiska planen, som enligt stadgarna.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lejf Nyman	Ordförande	2026
Gustav Widlöf	Vice ordförande	2026
Ronnie Ragnarsson	Ledamot	2025
Mikael Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Maria Wallgren	Suppleant	2025
Margareta Edlund	Suppleant	2025
Michael Winqvist	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Anne-Marie Zakrisson	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inget väsentligt hänt som påverkat föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-08-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 998 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024
Nettoomsättning*	2 095	821
Resultat efter finansiella poster*	-263	-277
Årets resultat	-263	-277
Resultat exkl avskrivningar	342	25
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	18	-81
Årets kassaflöde	-377	-345
Soliditet %*	72	72
Likviditet %	7	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 091	417
Driftkostnader kr/kvm	364	479
Energikostnad kr/kvm*	206	101
Sparande kr/kvm*	194	14
Skuldsättning kr/kvm*	12 383	12 508
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 383	12 508
Räntekänslighet %*	11,3	30,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Styrelsen har med stöd av senaste budget höjt årsavgiften med 2 % från 1 augusti år 2025. Detta på grund av att intäkten ska följa ökad driftkostnad och därigenom bibehålla samma nivå på föreningens sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 955 000	106 000	-108 717	-277 293
Disposition enl. årsstämmbeslut			-277 293	277 293
Reservering underhållsfond		324 000	-324 000	
Årets resultat				-262 618
Vid årets slut	58 955 000	430 000	-710 010	-262 618

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-386 009
Årets resultat	-262 618
Årets fondreservering enligt stadgarna	-324 000
Summa	-972 627

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 972 627**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 094 519	821 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	601	281 690
Summa rörelseintäkter		2 095 120	1 102 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-643 683	-380 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 652	-522 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-605 116	-302 558
Summa rörelsekostnader		-1 591 451	-1 205 163
Rörelseresultat		503 669	-102 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	249	1 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 535	-176 159
Summa finansiella poster		-766 286	-174 983
Resultat efter finansiella poster		-262 618	-277 293
Årets resultat		-262 618	-277 293



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	80 192 326	80 797 442
Summa materiella anläggningstillgångar		80 192 326	80 797 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		80 204 326	80 809 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	3 548	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 342	102 618
Summa kortfristiga fordringar		68 890	102 618
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	444 579	821 681
Summa kassa och bank		444 579	821 681
Summa omsättningstillgångar		513 469	924 299
Summa tillgångar		80 717 794	81 733 741



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	58 955 000	58 955 000
Fond för yttre underhåll	430 000	106 000
Summa bundet eget kapital	59 385 000	59 061 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-710 009	-108 717
Årets resultat	-262 618	-277 293
Summa fritt eget kapital	-972 627	-386 009
Summa eget kapital	58 412 373	58 674 991
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 504 644
Summa långfristiga skulder		14 504 644
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 363 541
Leverantörsskulder		22 089 637
Övriga skulder	Not 14	59 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	102 190
Summa kortfristiga skulder		7 800 778
Summa eget kapital och skulder	80 717 794	81 733 741



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	503 669	-102 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	605 116	302 558
	1 108 785	200 248
Erhållen ränta	249	1 176
Erlagd ränta	-836 796	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	272 237	201 424
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	33 728	4 006 982
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-461 615	791 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-155 650	4 999 441
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-81 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-81 100 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-221 452	-166 089
Upptagna lån	0	22 255 726
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	53 666 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-221 452	75 755 937
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-377 102	-344 622
Likvida medel vid årets början	821 681	1 166 303
Likvida medel vid årets slut	444 579	821 681



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	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 762 479	699 444
Hyror, p-platser	186 400	92 780
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 903	-28 214
Vattenavgifter	51 235	5 313
Elavgifter	54 143	6 950
Kabel-tv-avgifter	60 408	24 338
Övriga ersättningar	10 767	20 556
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-4
Summa nettoomsättning	2 094 519	821 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	601	281 690
Summa övriga rörelseintäkter	601	281 690

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 2024-07-01 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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Reparationer	-4 804	0
Försäkringspremier	-30 257	-16 694
Kabel- och digital-TV	-59 236	-36 268
Återbäring från Riksbyggen	1 000	0
Serviceavtal	-20 131	-20 335
Obligatoriska besiktningar	-8 573	-13 585
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 175	0
Snö- och halkbekämpning	-89 865	-77 209
Förbrukningsinventarier	-13 377	0
Vatten	-75 267	-26 626
Fastighetsel	-113 518	-51 375
Uppvärmning	-175 481	-100 711
Sophantering och återvinning	-51 998	-37 767
Summa driftskostnader	-643 683	-380 571

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	-465 881
Förvaltningsarvode administration	-299 530	-77
IT-kostnader	-6 094	-3 117
Arvode, yrkesrevisorer	-21 375	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-5 459	0
Kreditupplysningar	-242	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 637	-20 555
Telefon och porto	-394	-194
Medlems- och föreningsavgifter	-1 920	-1 920
Bankkostnader	-3 002	-2 135
Övriga externa kostnader	0	-156
Summa övriga externa kostnader	-342 652	-522 034

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-605 116	-302 558
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-605 116	-302 558

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 176
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	249	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	249	1 176

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	72 643 000	0
Byggnadsinventarier	8 457 000	0
	81 100 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	72 643 000
Mark	0	8 457 000
	0	81 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 100 000	81 100 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-302 558	0
Mark	0	0
	-302 558	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-605 116	-302 558
	-605 116	-302 558

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-907 674	-302 558
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	71 735 326	72 340 442
Mark	8 457 000	8 457 000

Taxeringsvärden

Bostäder	38 344 000	29 900 000
Lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde

	38 344 000	29 900 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 344 000</i>	<i>3 900 000</i>

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening (500 kr/andel)	12 000	12 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	12 000	12 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Momsfordringar	3 548	0
Summa övriga fordringar	3 548	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 985	14 272
Förutbetalda driftkostnader	6 270	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 442	73 439
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 760	14 907
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 885	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 342	102 618

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto (Swedbank)	444 579	821 681
Summa kassa och bank	444 579	821 681

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	21 868 185	22 089 637
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 289 725	-21 868 185
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-73 816	-221 452
Långfristig skuld vid årets slut	14 504 644	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Swedbank		2024-07-11	7 363 545,00	-7 363 545,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2024-07-11	7 363 545,00	-7 363 545,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2025-02-03	7 362 547,00	-7 307 188,00	55 359,00	0,00
SWEDBANK	2,79%	2028-01-25	0,00	7 307 188,00	18 453,00	7 288 735,00
SWEDBANK	3,50%	2026-06-17	0,00	7 363 545,00	73 820,00	7 289 725,00
SWEDBANK	3,34%	2027-06-23	0,00	7 363 545,00	73 820,00	7 289 725,00
Summa			22 089 637,00	0,00	221 452,00	21 868 185,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 (Swedbank) lån om 7 289 725 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 förlånga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	0	-1 264
Clearing	0	61
Summa övriga skulder	0	-1 203

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	105 898	176 159
Upplupna elkostnader	6 914	8 081
Upplupna vattenavgifter	41 574	12 964
Upplupna värmekostnader	8 167	6 932
Upplupna kostnader för renhållning	9 719	10 754
Upplupna revisionsarvoden	25 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 233	469 065
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-1 503	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 344	156 171
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 379	868 126

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	22 145 000	22 145 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-17

Årsredovisningen undertecknas

Lejf Nyman

Mikael Lindqvist

Gustav Widlöf

Ronnie Ragnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Anne-Marie Zakrissoon
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557560197479

Document

Årsredovisning 20240701-20250630 - RB BRF Lövöbacken
nr 1
Main document
19 pages
Initiated on 2025-10-20 13:51:45 CEST (+0200) by Annika
Isaksson (AI)
Finalised on 2025-10-23 08:56:50 CEST (+0200)

Initiator

Annika Isaksson (AI)
Riksbyggen
annika.isaksson@riksbyggen.se

Signatories

Leif Nyman (LN)
leif.nyman.49@gmail.com
+46705863270



The name returned by Swedish BankID was "Leif Lennart
Gösta Nyman"
Signed 2025-10-20 14:40:08 CEST (+0200)

Mikael Lindqvist (ML)
mikael.lindqvist@riksbyggen.se
+4690159699



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL
LINDQVIST"
Signed 2025-10-22 12:50:36 CEST (+0200)

Gustav Widlöf (GW)
gustav.widlof@gmail.com
+46706439167



The name returned by Swedish BankID was "Bo-Gustav
Widlöf"
Signed 2025-10-20 14:42:09 CEST (+0200)

Ronnie Ragnarsson (RR)
ragnarsson1973@hotmail.se
+46703514704



The name returned by Swedish BankID was "Leif Ronnie
Stefan Ragnarsson"
Signed 2025-10-20 17:30:28 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557560197479

Anne-Marie Zakrisson (AZ)
ebbagunhild@gmail.com
+46730439555



The name returned by Swedish BankID was "Anne-Marie
Gunhild Zakrisson"
Signed 2025-10-22 11:07:43 CEST (+0200)

Maria Bohlin (MB)
ID number 198907216926
maria.bohlin@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "Elin Maria
Carolina Bohlin"
Signed 2025-10-23 08:56:50 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövöbacken 1., org.nr 769640-1335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövöbacken 1. för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövöbacken 1.s finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövöbacken 1. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och 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 att utföra 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 Lövöbacken 1. för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövöbacken 1. 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor

Anne-Marie Zakrissoon

Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557560199745

Document

Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lövbacken 1. 2025-06-30
Main document
3 pages
Initiated on 2025-10-20 13:54:09 CEST (+0200) by Annika
Isaksson (AI)
Finalised on 2025-10-23 08:56:02 CEST (+0200)

Initiator

Annika Isaksson (AI)
Riksbyggen
annika.isaksson@riksbyggen.se

Signatories

Maria Bohlin (MB)
maria.bohlin@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "Elin Maria
Carolina Bohlin"
Signed 2025-10-23 08:56:02 CEST (+0200)

Anne-Marie Zakrisson (AZ)
ID number 195703151968
ebbagunhild@gmail.com
+46573043955



The name returned by Swedish BankID was "Anne-Marie
Gunhild Zakrisson"
Signed 2025-10-20 21:15:20 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Hållbarhetsredovisning 2024/2025

Riksbyggen BRF Lövöbacken 1 (769640-1335)

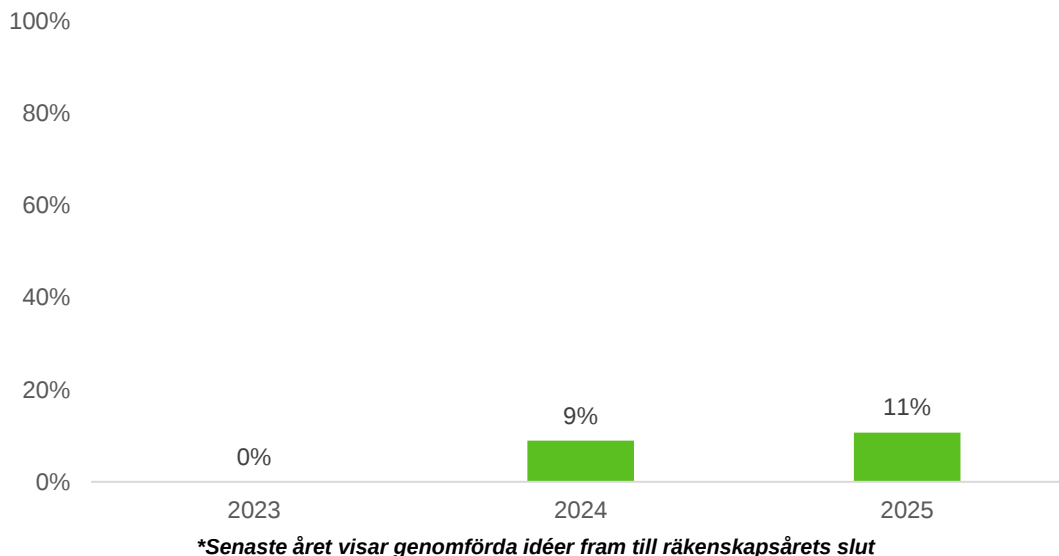


Hållbarhetsidéer

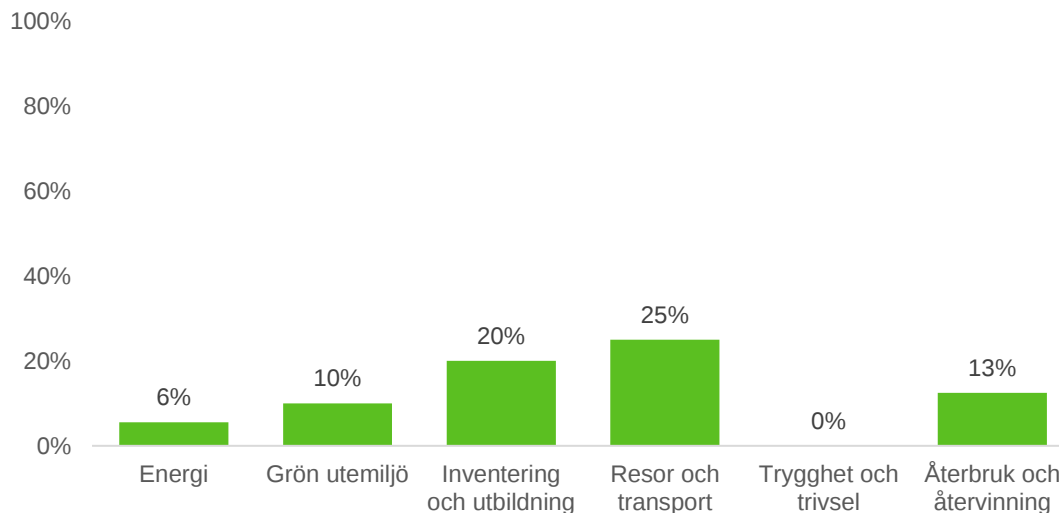
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Riksbyggen BRF Lövöbacken 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 11% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Informerat boende om hållbarhet

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)

Resor och transport

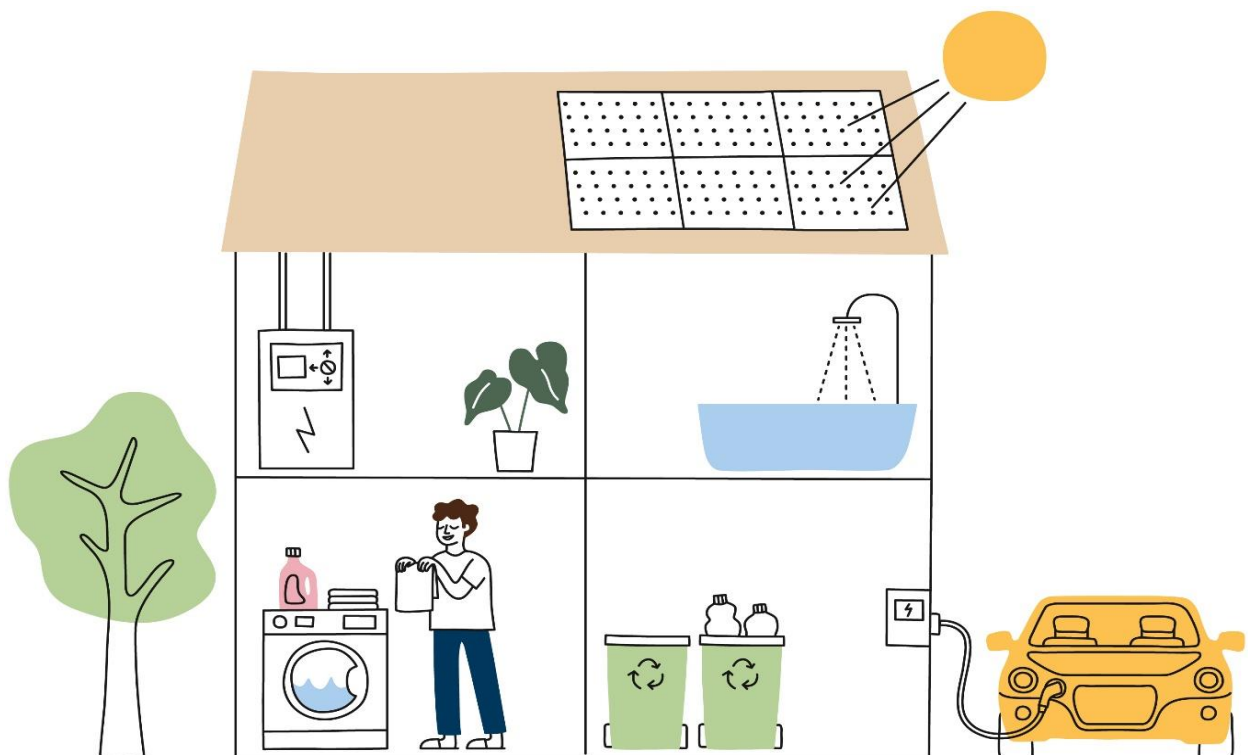
- ✓ Installerat laddstation för elbilar

Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet

Grön utemiljö

- ✓ Växter som blommar hela säsongen



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2034-01-27.

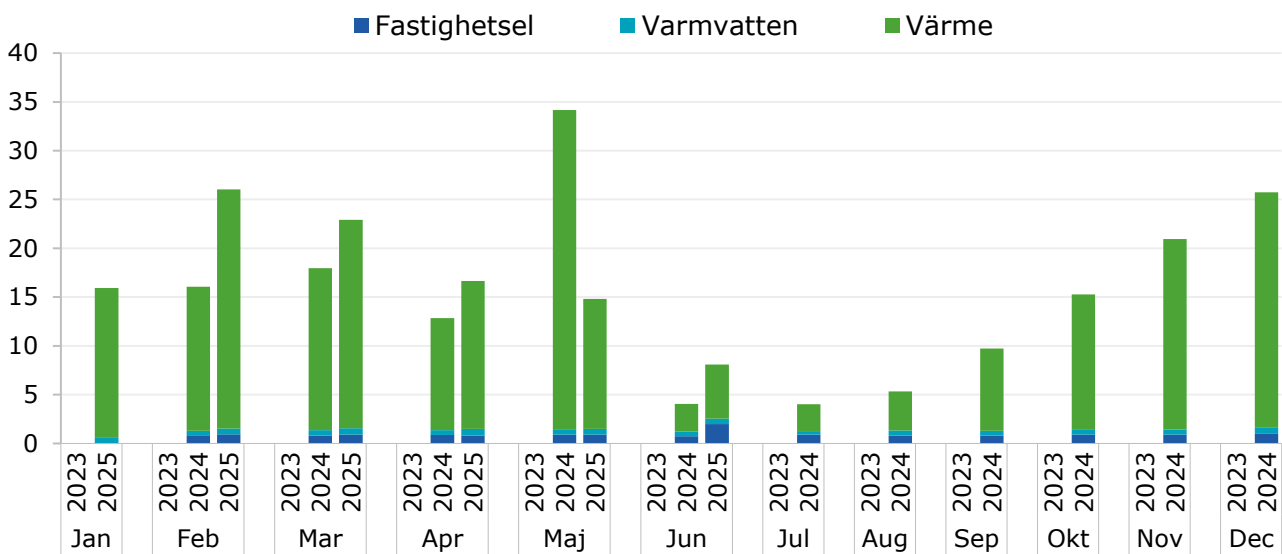
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 2 292 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	0	85	185	kWh/m ²
Varav fastighetsel	0	4	11	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	7	15	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 510 l/m² varav 120 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 7 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

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.

Arsavgift

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.

RB BRF Lövöbacken 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lövöbacken 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

