

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skogsgläntan
Org nr: 716415-3533



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 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 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.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skogsglantan 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 1987-04-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnad för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 741 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 874 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten karet 7 på Östra Ersboda i Umeå kommun. På fastigheten finns 21 byggnader med 80 lägenheter, 24 radhus, 1 lokal samt 4 garagelängor. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastighetens adress är Hinkgränd 2-114 (jämna nummer) och Ersbodavägen 109-203 (udda nummer) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	31
3 rum och kök	34
4 rum och kök	15
5 rum och kök	24



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	84	Med el
Antal garage	40	Med el
Antal p-platser	9	Husvagnsplatser
Antal lokaler	1	Förråd

Total tomtarea 30 746 m²

Bostäder bostadsrätt 9 048 m²

Total bostadsarea 9 048 m²

Lokaler bostadsrätt 507 m²

Total lokalarea 507 m²

Årets taxeringsvärde 101 768 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 98 888 000 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 154 tkr och planerat underhåll för 1 788 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 3 665 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 3 162 tkr (331 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 (renovering samlingslokal, mm)	738 500
Installationer (ventilationsaggregat, mm)	961 280
Garage och p-platser (belysning)	80 231
Övrigt	8 019

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	2020
Utebelysning	2020
Asfaltering parkeringar	2021
Byte garageportar	2023
Byte av ventilationsaggregat	2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johannes Lundberg	Ordförande	2026
Desirée Granström Lind	Sekreterare	2025
Sara Boström	Vice ordförande	2025
Emil Wiklund	Ledamot	2026
Mikael Larsson	Ledamot	2025
Hans Lindgren	Ledamot	2026
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cindy Rudin	Suppleant	2026
Hanna Linder	Suppleant	2025
Jonas Adolfsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2025
Anna Hirvelä	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Hirvelä	2025
Mikael Larsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

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

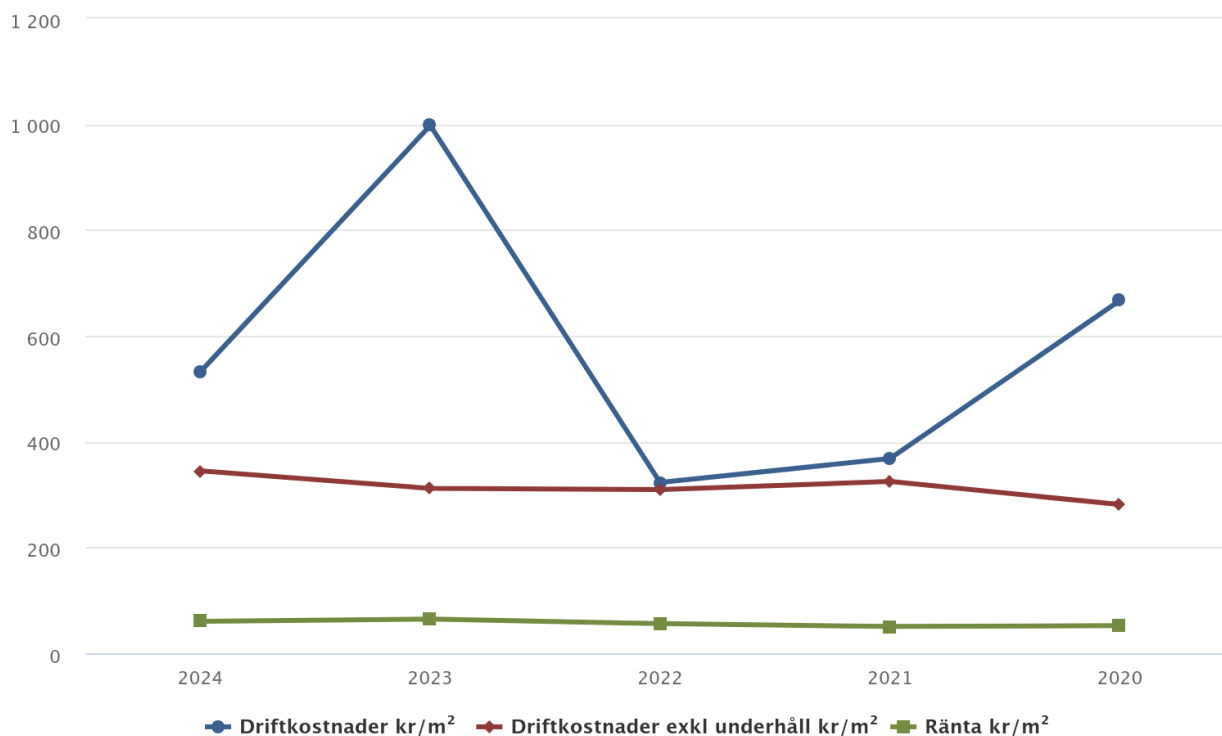
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 941	7 742	7 643	7 625	7 568
Resultat efter finansiella poster*	1 133	-3 438	2 639	2 158	-716
Soliditet %*	35	33	36	33	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	778	763	757	757	750
Energikostnad kr/kvm*	172	165	148	157	143
Sparande kr/kvm*	383	404	367	347	388
Skuldsättning kr/kvm*	4 013	4 118	4 223	4 327	4 432
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 013	4 118	4 223	4 327	4 432
Räntekänslighet %*	5,2	5,4	5,6	5,7	5,9

* 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.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 096 001	0	0	12 956 094	5 525 659	-3 438 474
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 438 474	3 438 474
Reservering underhållsfond				3 162 000	-3 162 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 788 030	1 788 030	
Årets resultat						1 132 663
Vid årets slut	5 096 001	0	0	14 330 064	713 215	1 132 663

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 087 184
Årets resultat	1 132 663
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 162 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 788 030
Summa	1 845 877

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 845 877**

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	7 940 729	7 741 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 997	46 753
Summa rörelseintäkter		7 972 726	7 788 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 082 753	-9 530 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 575	-633 382
Personalkostnader	Not 6	-227 594	-197 972
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-740 986	-740 986
Summa rörelsekostnader		-6 745 908	-11 102 883
Rörelseresultat		1 226 818	-3 314 559
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	15 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	482 889	476 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-577 044	-616 506
Summa finansiella poster		-94 155	-123 916
Resultat efter finansiella poster		1 132 663	-3 438 474
Årets resultat		1 132 663	-3 438 474



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 357 708	45 098 694
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 357 708	45 098 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	785 000	785 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		785 000	785 000
Summa anläggningstillgångar		45 142 708	45 883 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	571	153
Övriga fordringar	Not 15	922	44 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	447 505	558 831
Summa kortfristiga fordringar		448 998	603 468
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 502 133	14 963 118
Summa kassa och bank		15 502 133	14 963 118
Summa omsättningstillgångar		15 951 130	15 566 585
Summa tillgångar		61 093 838	61 450 279



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 096 001	5 096 001
Fond för yttre underhåll	14 330 064	12 956 094
Summa bundet eget kapital	19 426 065	18 052 095
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	713 214	5 525 659
Årets resultat	1 132 663	-3 438 474
Summa fritt eget kapital	1 845 877	2 087 184
Summa eget kapital	21 271 942	20 139 279
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 648 650
Summa långfristiga skulder	21 648 650	34 435 794
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 698 144
Leverantörsskulder	Not 19	328 480
Skatteskulder	Not 20	21 622
Övriga skulder	Not 21	31 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 093 169
Summa kortfristiga skulder	18 173 246	6 875 206
Summa eget kapital och skulder	61 093 838	61 450 279



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 226 818	-3 314 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	740 986	740 986
	1 967 803	-2 573 573
Erhållen ränta	617 989	270 125
Erlagd ränta	-577 044	-616 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 008 749	-2 919 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	19 370	-72 999
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-489 103	778 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 539 015	-2 214 860
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	539 015	-3 214 860
Likvida medel vid årets början	14 963 118	18 177 977
Likvida medel vid årets slut	15 502 133	14 963 118



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	90

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	6 522 360	6 455 120
Hyror, lokaler	10 430	9 791
Hyror, garage	219 800	194 200
Hyror, p-platser	254 604	220 050
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 919	-13 964
Bränsleavgifter, bostäder	913 296	843 260
Elavgifter	-4 800	-4 800
Övriga ersättningar	37 973	38 747
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-33
Summa nettoomsättning	7 940 729	7 741 571

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	31 997	26 440
Försäkringsersättningar	0	20 313
Summa övriga rörelseintäkter	31 997	46 753

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 788 030	-6 553 326
Reparationer	-153 665	-128 235
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-370 520	-352 660
Försäkringspremier	-147 230	-123 485
Kabel- och digital-TV	-214 349	-214 250
Återbäring från Riksbyggen	700	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 085	-25 385
Serviceavtal	-2 548	-3 675
Obligatoriska besiktningar	-4 760	-4 600
Snö- och halkbekämpning	-282 942	-276 412
Förbrukningsinventarier	-126 611	-28 678
Vatten	-480 804	-438 309
Fastighetsel	-188 498	-176 924
Uppvärmning	-977 414	-964 878
Sophantering och återvinning	-320 687	-232 079
Förvaltningsarvode drift	-15 310	-13 747
Summa driftskostnader	-5 082 753	-9 530 543



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-545 826	-525 001
IT-kostnader	-17 684	-16 344
Arvode, yrkesrevisorer	-33 125	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 135	-14 697
Kreditupplysningar	-5 883	-2 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 039	-21 483
Representation	-4 987	-155
Kontorsmateriel	-15 540	-6 304
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-8 320
Konsultarvoden	-23 288	-739
Bankkostnader	-4 965	-3 874
Övriga externa kostnader	-690	-6 959
Summa övriga externa kostnader	-694 575	-633 382

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-7 497	0
Styrelsearvoden	-45 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-108 528	-103 530
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-11 000
Sociala kostnader	-52 569	-44 442
Summa personalkostnader	-227 594	-197 972

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-740 986	-740 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-740 986	-740 986

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	15 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	15 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	249 949	253 327
Ränteintäkter från likviditetsplacering	232 666	222 466
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	275	451
Övriga ränteintäkter	0	666
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	482 889	476 910

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-576 678	-616 506
Övriga räntekostnader	-366	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-577 044	-616 506

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
	88 876 083	88 876 083
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 876 083	88 876 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-43 777 389	-43 036 404
	-43 777 389	-43 036 404

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-740 986	-740 986
	-740 986	-740 986

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-44 518 375	-43 777 390
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	41 497 708	42 238 694
Mark	2 860 000	2 860 000

Taxeringsvärden

Bostäder	69 200 000	69 200 000
Lokaler	1 152 000	1 152 000
Småhus	31 416 000	28 536 000

Totalt taxeringsvärde	101 768 000	98 888 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 512 000</i>	<i>78 728 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 256 000</i>	<i>20 160 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	358 062	358 062
Installationer	1 002 224	1 002 224
	1 360 286	1 360 286
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 360 286	1 360 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-358 062	-358 062
Installationer	-1 002 224	-1 002 224
	-1 360 286	-1 360 286
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-358 062	-358 062
Installationer	-1 002 224	-1 002 224
	-1 360 286	-1 360 286
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 360 286	-1 360 286
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	785 000	785 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	785 000	785 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	571	153
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	571	153

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	922	44 484
Summa övriga fordringar	922	44 484

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	87 366	222 466
Förutbetalda försäkringspremier	164 898	146 621
Förutbetalt förvaltningsarvode	141 947	136 457
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 294	53 287
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	447 505	558 831

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	184	1 782
Bankmedel	14 993 937	13 705 694
Transaktionskonto	508 012	1 255 641
Summa kassa och bank	15 502 133	14 963 118

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 346 794	39 346 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 698 144	-4 911 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 648 650	34 435 794

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-04-01	4 911 000,00	0,00	1 000 000,00	3 911 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-03-30	12 787 144,00	0,00	0,00	12 787 144,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-10-30	21 648 650,00	0,00	0,00	21 648 650,00
Summa			39 346 794,00	0,00	1 000 000,00	38 346 794,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 911 000 kr och 12 787 144 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	187 926	948 700
Ej reskontraförda leverantörsskulder	140 553	56 507
Summa leverantörsskulder	328 480	1 005 207

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	21 622	60 356
Summa skatteskulder	21 622	60 356

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 093	26 093
Skuld för moms	5 738	4 936
Clearing	0	1 992
Summa övriga skulder	31 832	33 022

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	66 675	66 675
Upplupna driftskostnader	0	17 180
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	374 446	6 914
Upplupna elkostnader	19 290	20 240
Upplupna vattenavgifter	41 425	0
Upplupna värmekostnader	131 904	137 884
Upplupna kostnader för renhållning	22 810	2 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 501	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 695	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	409 422	614 218
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 093 169	865 621

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	58 814 000	82 713 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johannes Lundberg

Desirée Granström Lind

Sara Boström

Hans Lindgren

Mikael Larsson

Emil Wiklund

Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Anna Hirvelä
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545498243

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Skogsglantan Huvuddokument 26 sidor Startades 2025-05-02 12:20:53 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2025-05-06 15:40:50 CEST (+0200)	Revisionsberättelse KPMG Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)
--	---

Initierare

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

Signerare

Johannes Lundberg (JL) johannes.lundberg@hotmail.com +46793473132  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNES LUNDBERG" Signerade 2025-05-04 21:59:02 CEST (+0200)	Desirée Granström Lind (DGL) desiree.granstrom@hotmail.com +46702392736  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DESIRÉE GRANSTRÖM LIND" Signerade 2025-05-02 12:59:30 CEST (+0200)
Emil Wiklund (EW) wiklund1990@gmail.com +46706051651  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Emil Wiklund" Signerade 2025-05-02 13:35:03 CEST (+0200)	Hans Lindgren (HL) hglingren@gmail.com +46706901244  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS GUNNAR LINDGREN" Signerade 2025-05-02 12:42:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545498243

Mikael Larsson (ML)
humlan-64@hotmail.com
+46702515588



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNT GUNNAR MIKAEL LARSSON"
Signerade 2025-05-04 20:19:59 CEST (+0200)

Sara Boström (SB)
sara_m_bostrom@hotmail.com
+46702447034



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA BOSTRÖM"
Signerade 2025-05-02 12:59:54 CEST (+0200)

Rickard Abrahamsson (RA)
rickard.abrahamsson@riksbyggen.se
+46702398978



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD ABRAHAMSSON"
Signerade 2025-05-02 12:29:53 CEST (+0200)

Anna Hirvelä (AH)
annahirvela@hotmail.com
+46737228450



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Elisabeth Hirvelä"
Signerade 2025-05-02 14:02:45 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
Personnummer 198604228596
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-05-06 15:40:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545498243

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 Skogsgläntan, org. nr 716415-3533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsgläntan 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 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 att utföra 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Skogsglantan 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Anna Hirvelä
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 Skogsgläntan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skogsgläntan 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

