

# Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Kung Rane 1  
Org nr: 7164083029

2022-07-01 – 2023-06-30





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Kung Rane 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-03.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på underhåll i form av fasadarbeten.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för underhåll och el. Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 687 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -81 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kung Rane 1 i Varbergs kommun. Fastigheten har 85 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Kung Ranes väg 1 - 62 samt Nyens väg 1 - 37 i Varberg.

Årets taxeringsvärde: 135 417 000. Föregående års taxeringsvärde: 135 417 000.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.





Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	27
3 rum och kök	25
4 rum och kök	21
5 rum och kök	12

#### Dessutom tillkommer

	Antal
Garage	42
Lokaler	1

Total tomtarea	23 680 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	583 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	7 870 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 453 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	135 417 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	135 417 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, trädgård, vinterväghållning	Markplanering i Varberg
El, kabel-tv	Varberg Energi, Fortum
VA, renhållning	Vivab
Nyckelhantering	Securitas
Gas	E-on, Varberg Energi
Fågelförsäkring	Anticimex



### 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 156 tkr och planerat underhåll för 1 656 tkr. Underhållskostnader specificeras nedan.

**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.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 52 308 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 744 tkr (206 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 206 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installering av IMD	2020
Solceller	2020
Laddstolpar	2022
Fasadarbete	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Solceller	405 086
Fasadputs	1 412 000
Målningsarbete	244 000

#### Planerat underhåll

	År
Fönster	2024
Garageportar	2026
Balkonger	2027

I samråd med teknisk förvaltare uppdateras underhållsplanen med åtgärder, kostnader och tidsplan.



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Kiltorp	Ordförande	2023
Anita Windelskär	Sekreterare 1	2023
Ralph Jirander	Vice ordförande	2024
Bo Djupström	Ledamot	2023
Susanne Thernström	Ledamot	2024
Lena Jinnestrand ( <i>avgick 23-01-01</i> )	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Agneta Karlsson	Suppleant	2023
Helen Blomedal	Suppleant	2023
Emma Brage (ersätts av Jane Ekström)	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johanna Svensson	Auktoriserad Revisor	2023
Madeleine Andersson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tore Olsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Evalott Ekery	2023
Strebe Milenkovski	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett som påverkar föreningens ekonomi.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den sänktes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

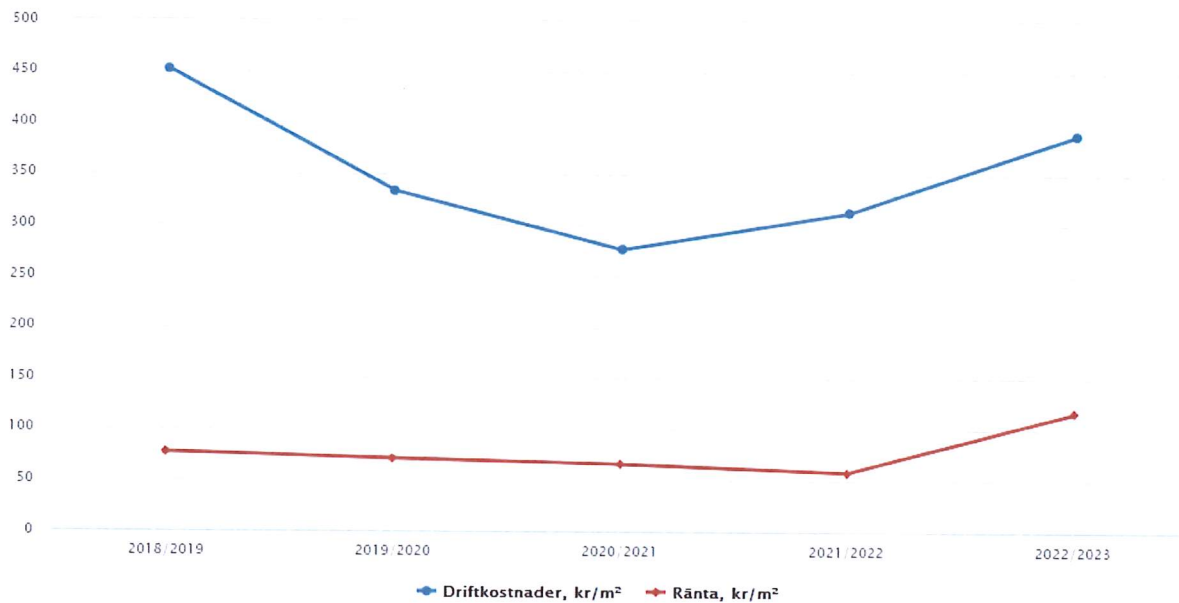
Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 166	6 184	6 348	6 418s	6 403
Resultat efter finansiella poster	-1 768	-326	1 293	898	-169
Soliditet %	28	29	30	28	26
Driftkostnader, kr/m² exkl underhåll	388	312	276	333	452
Ränta, kr/m²	116	58	66	71	77
Lån, kr/m²	5 073	5 156	5 424	5 424	5 525

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 175 001	0	0	6 249 895	5 833 339	-326 033
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-326 033	326 033
Reservering underhållsfond				1 743 588	-1 743 588	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 655 536	1 655 536	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-1 768 445
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 175 001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 337 947</b>	<b>5 419 254</b>	<b>-1 768 445</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 507 307
Årets resultat	-1 768 445
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 743 588
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 655 536
<b>Summa</b>	<b>3 650 809</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 3 650 809

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 165 959	6 184 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 027	62 181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 523 986</b>	<b>6 246 628</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 043 156	-3 844 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 177	-408 605
Personalkostnader	Not 6	-203 967	-198 081
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 686 902	-1 643 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 385 202</b>	<b>-6 095 356</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-861 216</b>	<b>151 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 500	12 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-980 896	-489 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-907 230</b>	<b>-477 305</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 768 445</b>	<b>-326 033</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 768 445</b>	<b>-326 033</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	56 363 444	57 572 952
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	253 080	325 388
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 616 524</b>	<b>57 898 340</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	125 000	125 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 741 524</b>	<b>58 023 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	4 217	177 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	208 693	274 960
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 910</b>	<b>452 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 129 138	5 779 696
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 129 138</b>	<b>5 779 696</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 342 048</b>	<b>6 232 004</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>61 083 572</b>	<b>64 255 344</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 175 001	7 175 001
Fond för yttre underhåll		6 337 948	6 249 895
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 512 949</b>	<b>13 424 896</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 419 254	5 833 339
Årets resultat		-1 768 445	-326 033
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 650 809</b>	<b>5 507 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 163 758</b>	<b>18 932 203</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 129 503	14 004 387
Övriga långfristiga skulder	Not 18	300	300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 129 803</b>	<b>14 004 687</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 752 386	29 580 791
Leverantörsskulder	Not 19	53 747	516 766
Skatteskulder	Not 20	12 519	5 807
Övriga skulder	Not 21	99 844	83 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	871 516	1 131 711
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 790 012</b>	<b>31 318 454</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>61 083 572</b>	<b>64 255 344</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	70
Standardförbättringar fönster, dörrar	Linjär	30
Standardförbättringar Solceller	Linjär	15
Standardförbättringar IMD	Linjär	10
Installationer laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 501 436	5 501 436
Årsavgifter, lokaler	332 048	332 048
Hyror, lokaler	39 282	36 756
Hyror, garage	126 000	127 500
Elavgifter	167 193	186 707
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 165 959</b>	<b>6 184 447</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga lokalintäkter	32 777	23 050
Övriga ersättningar	11 902	11 954
Solel försäljning	130 008	0
Elstöd, statligt bidrag	155 780	0
Övriga rörelseintäkter	27 560	27 177
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>358 027</b>	<b>62 181</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 655 536	-1 206 241
Reparationer	-155 758	-192 983
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 235	-128 901
Försäkringspremier	-102 071	-92 041
Kabel- och digital-TV	-39 051	-37 353
Återbäring från Riksbyggen	3 000	3 500
Serviceavtal	-148 921	-137 914
Obligatoriska besiktningar	-112 622	-89 114
Bevakningskostnader	-12 304	-11 588
Snö- och halkbekämpning	-57 907	-67 758
Förbrukningsinventarier	-23 580	-32 676
Vatten	-360 387	-351 191
Fastighetsel	-912 528	-489 596
Uppvärmning	-812 912	-657 613
Sophantering och återvinning	-231 085	-173 089
Yttre och inre skötsel/städ utöver avtal	-272 260	-180 117
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 043 156</b>	<b>-3 844 674</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-319 443	-307 796
Arvode, yrkesrevisorer	-35 625	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-53 129	-20 767
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 138	-12 723
Representation	-1 467	0
Kontorsmateriel	0	-8 075
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-6 120	-9 180
Serviceavgifter	-3 702	0
Konsultarvoden	-7 500	-11 750
Bankkostnader	-7 664	-3 175
Övriga externa kostnader	-8 375	-5 109
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-451 177</b>	<b>-408 605</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-52 076	-88 006
Sammanträdesarvoden	-81 438	-64 655
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 987	-7 650
Sociala kostnader	-40 466	-37 770
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-203 967</b>	<b>-198 081</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 440 228	-1 440 228
Avskrivningar Standardförbättringar	-174 365	-167 614
Avskrivning Installationer	-72 308	-36 154
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 686 902</b>	<b>-1 643 996</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på föreningens andelar I Riksbyggens intresseförening, 250 andelar à 10 kr	2 500	12 000
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 500</b>	<b>12 000</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	70 970	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Övriga ränteintäkter	168	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>71 167</b>	<b>0</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-980 786	-488 400
Övriga räntekostnader	-110	-905
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-980 896</b>	<b>-489 305</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 961 769	77 961 769
Byggnadsinventarier	395 293	395 293
Mark	1 323 000	1 323 000
Standardförbättringar	3 610 558	3 610 558
Skyddsrumsbidrag	-625 025	-625 025
	<b>82 665 595</b>	<b>82 665 595</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	405 086	0
	<b>405 086</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>83 070 681</b>	<b>82 665 595</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-23 868 208	-22 427 981
Byggnadsinventarier	0	0
Standardförbättringar	-1 224 435	-1 056 822
	<b>-25 092 643</b>	<b>-23 484 803</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 440 228	-1 440 228
Årets avskrivning standardförbättringar	-174 365	-167 614
	<b>-1 614 593</b>	<b>-1 607 842</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-26 707 237</b>	<b>-25 092 645</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****56 363 445**      **57 572 952**

**Varav**

Byggnader	52 423 601	53 863 829
Mark	1 323 000	1 323 000
Standardförbättringar	2 616 844	2 386 123

**Taxeringsvärden**

Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	1 417 000	1 417 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>135 417 000</b>	<b>135 417 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>97 717 000</i>	<i>97 717 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 700 000</i>	<i>37 700 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	361 542	
	<b>361 542</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	361 542
	<b>0</b>	<b>361 542</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>361 542</b>	<b>361 542</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-36 154	
	<b>-36 154</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-72 308	-36 154
	<b>-72 308</b>	<b>-36 154</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-108 462	
	<b>-108 462</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>253 080</b>	<b>325 388</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	253 080	325 388



**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
250 andelar à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	125 000	125 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	0	43 699
Skattekonto	4 217	4 049
Momsfordringar	0	129 600
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 217</b>	<b>177 348</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	39 266	0
Förutbetalda försäkringspremier	52 991	46 546
Förutbetalda driftkostnader	3 236	2 959
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 146	78 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 054	147 023
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>208 693</b>	<b>274 960</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa*	37 909	9 259
Bankmedel*	3 000 000	0
Transaktionskonto	1 091 229	5 770 438
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 129 138</b>	<b>5 779 696</b>

\* Handelsbanken



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	42 881 889	43 585 178
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-148 532	-703 289
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-35 752 386	-28 877 502
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 980 971</b>	<b>14 004 387</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2023-09-19	6 405 000,00	0,00	70 000,00	6 335 000,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2023-09-19	6 475 766,00	0,00	78 280,00	6 397 486,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2023-09-30	5 344 409,00	0,00	106 888,00	5 237 521,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2023-11-01	10 652 327,00	0,00	216 809,00	10 435 518,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-03-01	7 429 641,00	0,00	82 780,00	7 346 861,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-06-01	7 278 035,00	0,00	148 532,00	7 129 503,00
<b>Summa</b>			<b>43 585 178,00</b>	<b>0,00</b>	<b>703 289,00</b>	<b>42 881 889,00</b>

\*Räntesatser per 230630

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 148 532 kr samt att 35 752 386 kr ska omförhandlas varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 35 752 386 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

## Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	300	300
<b>Mottagna depositioner</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

## Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	32 397	516 766
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 350	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>53 747</b>	<b>516 766</b>





**Not 20 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	11 757	5 807
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	762	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 519</b>	<b>5 807</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld för moms	19 318	1 746
Skuld sociala avgifter och skatter	80 526	81 632
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>99 844</b>	<b>83 378</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	90 752	53 076
Upplupna driftskostnader	0	16 169
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	688	509 750
Upplupna elkostnader	44 355	33 591
Upplupna vattenavgifter	16 217	0
Upplupna värmekostnader	0	36 339
Upplupna kostnader för renhållning	7 602	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	2 571
Upplupna revisionsarvoden	29 000	29 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 336	775
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	567 566	450 440
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>871 516</b>	<b>1 131 711</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	72 194 000	72 194 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Per Kiltorp

\_\_\_\_\_  
Anita Windelskär

\_\_\_\_\_  
Ralph Jirander

\_\_\_\_\_  
Susanne Thernström

\_\_\_\_\_  
Bo Djupström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

\_\_\_\_\_  
Madeleine Andersson  
Förtroendevald revisor

\_\_\_\_\_  
Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557503219301

## Dokument

### Årsredovisning 22-23

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-10-23 13:48:59 CEST (+0200) av Jane

Ekström (JE)

Färdigställt 2023-11-01 12:21:34 CET (+0100)

## Initierare

### Jane Ekström (JE)

Riksbyggen

jane.ekstrom@riksbyggen.se

## Signerare

### Per Kiltorp (PK)

perkiltorp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER KILTORP"

Signerade 2023-10-23 14:16:06 CEST (+0200)

### Ralph Jirander (RJ)

ralph.jirander54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RALPH JIRANDER"

Signerade 2023-10-23 13:51:50 CEST (+0200)

### Anita Windelskär (AW)

anita.windelskar@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANITA WINDELSKÄR"

Signerade 2023-10-24 19:28:51 CEST (+0200)

### Susanne Thernström (ST)

susanne.thernstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE THERNSTRÖM"

Signerade 2023-11-01 10:59:08 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503219301

Bo Djupström (BD)  
*djupis61@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO  
DJUPSTRÖM"  
Signerade 2023-10-24 11:54:39 CEST (+0200)

Madeleine Andersson (MA)  
*madeleine.andersson@renta.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MADELEINE ANDERSSON"  
Signerade 2023-11-01 11:11:49 CET (+0100)

Johanna Svensson (JS)  
*johanna.svensson@rtj.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Erika Johanna Svensson"  
Signerade 2023-11-01 12:21:34 CET (+0100)

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 Kung Rane 1

Org.nr 716408-3029

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kung Rane 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-10-06 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mitt 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kung Rane 1:s 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 Kung Rane 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Varberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

\_\_\_\_\_  
Madeleine Andersson  
Förtroendevald revisor

\_\_\_\_\_  
Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557503238212

## Dokument

### Revisionsberättelse 22-23

Huvuddokument

3 sidor

*Startades 2023-10-23 15:13:58 CEST (+0200) av Jane Ekström (JE)*

*Färdigställt 2023-11-01 12:22:20 CET (+0100)*

## Initierare

### Jane Ekström (JE)

Riksbyggen

*jane.ekstrom@riksbyggen.se*

## Signerare

### Johanna Svensson (JS)

*johanna.svensson@rtj.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Erika Johanna Svensson"*

*Signerade 2023-11-01 12:22:20 CET (+0100)*

### Madeleine Andersson (MA)

*Personnummer 196404274604*

*madeleine.andersson@renta.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"MADELEINE ANDERSSON"*

*Signerade 2023-10-23 15:28:50 CEST (+0200)*

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



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Kung Rane 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kung Rane 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](http://www.riksbyggen.se)



