

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Musslan i Lund
Org nr: 769624-1491

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

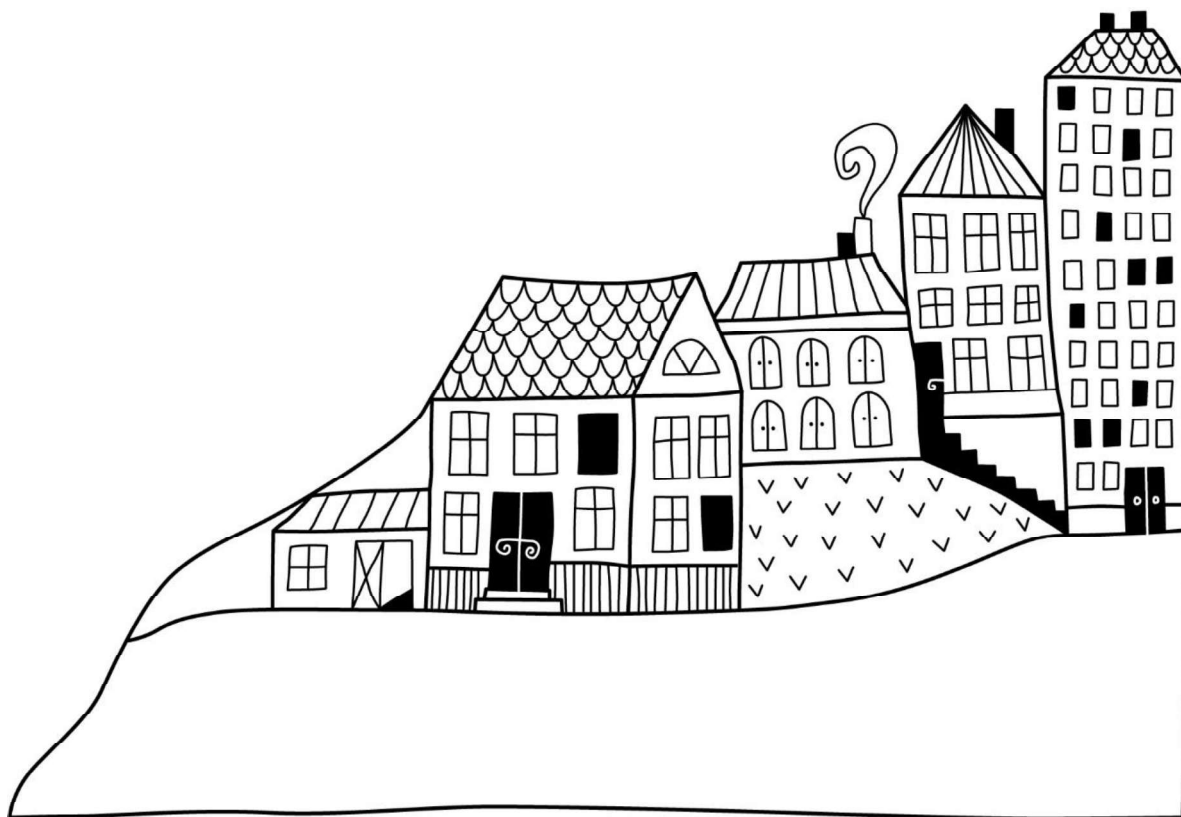
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Musslan i Lund får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret:

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid rakensårsrets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-10.

Årets resultat är sämre än föregående år. Dels pga. byte utav redovisningsprincip till K3 som medför högre avskrivningar (påverkar inte likviditeten), dels ökade kostnader.

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

Föreningens likviditet har under året inte förändrats och ligger kvar på 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras och klassificeras därför som kortfristig skuld.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 558 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 216 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckan 3 i Lunds Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Munins väg 14 och 16 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Föreningens fastighet Snäckan 3 belastas av servitut avseende väg och parkering. Servituten gäller till förmån för grannfastigheten Snäckan 1.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	8
4 rum och kök	4
5 rum och kök	4



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carportplatser	15
Antal p-platser	16
Antal gästparkeringar	4

Total tomtarea	5 145 m ²
Total bostadsarea	2 148 m ²
Total carportsarea	248 m ²

Årets taxeringsvärde	62 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 389 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Telia	Triple-Play
ViaMedici	Hjärtstartare
Kraftringen	Elnät och fjärrvärme
Bixia AB	Elhandel
Lunds renhållningsverk	Sophämtning
Acriplan AB	Brandsläckare
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Folksam	Försäkring
Säkerhetsteknik i Örestad AB	Serviceavtal dörrautomatik
ALT Hiss AB	Serviceavtal hissar
Opigo Park	Debiteringstjänst fordonsladdning
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Vintrie elservice	Elservice laddstolpar



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 189 tkr och planerat underhåll för 133 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 744 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 253 tkr (118 kr/m²) enligt evig avsättning.

Anledningen till att avsättningen är lägre än tidigare år beror på att föreningen numera redovisar enligt K3, där mycket utav underhållet klassificeras som investering och skrivs av i stället för att kostnadsföras direkt som det görs i K2.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte dörrautomatik	45 843
Nya filterset	29 160
Elbesiktning	38 688
Tvätt fasad och reparation mjukfogar	19 468

Planerat underhåll	Ar
Målningsarbete carport, miljöhus, staket, avdelare samt bord/stolar	2025
Ombyggnad av elsystem för förråd och ytterbelysning	2025
Nedgradering av säkring för elbilsladdning	2025
Ny inre belysning till carport, konvertering av gatubelysning till LED	2025-2026
Tvätt och målning av fasad, översyn av fogar och betong, samt klä murkrön med plåt	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Gustafsson Liljenthal	Ordförande	2026
Anne-Charlotte Flaum	Sekreterare	2026
Lars Sundström	Vice ordförande	2025
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Brax	Suppleant	2025
Ronnie Nilsson	Suppleant	2025
Charlotte Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Eva Ekesbo	Förtroendevald revisor	2025
Lars Palm	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Johnsson	2025
Krister Mattsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat att ändra redovisningsprincip till K3, detta påverkar avskrivningar samt avsättning till underhållsfond. Utöver det 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 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 067 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 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

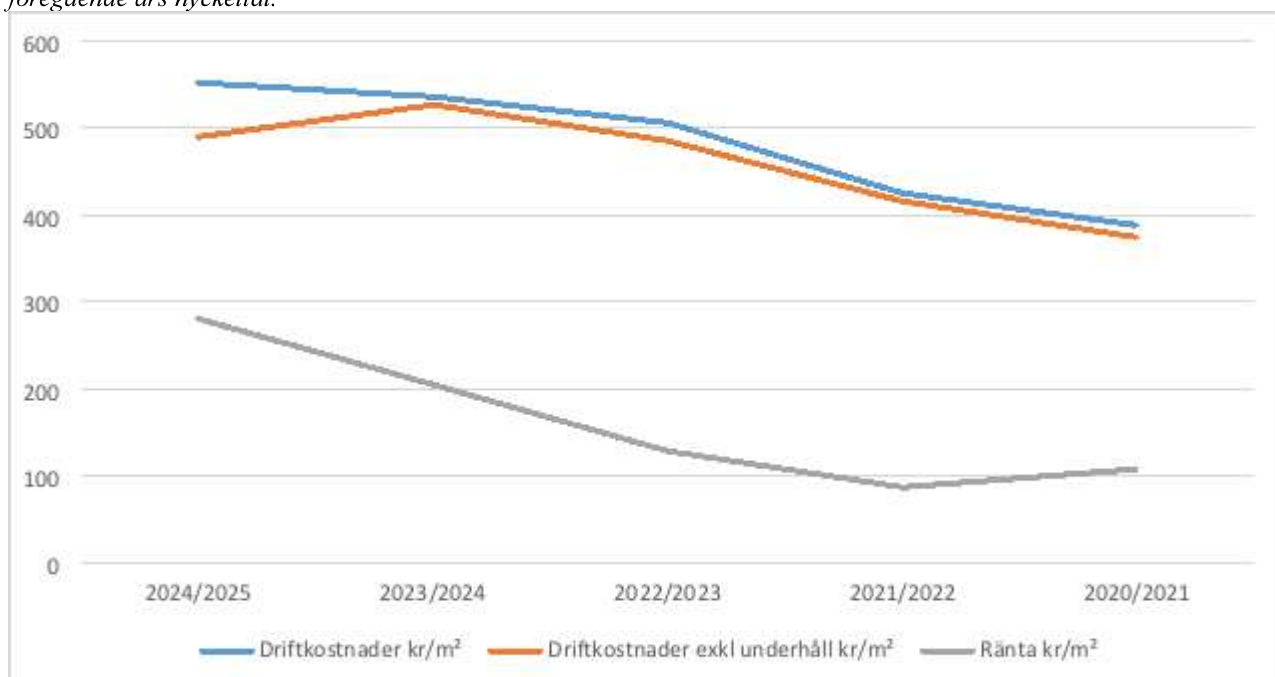
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 578	2 408	2 102	1 979	1 916
Rörelsens intäkter	2 599	2 461	2 253	1 980	1 924
Resultat efter finansiella poster*	-1 342	-271	-239	-226	-192
Årets resultat	-1 342	-271	-239	-226	-192
Resultat exkl avskrivningar	216	320	352	333	349
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-37	-196	-75	-94	-35
Balansomslutning	68 180	69 871	70 411	71 247	71 379
Årets kassaflöde	-141	137	-256	-411	88
Soliditet %*	72	72	72	71	71
Likviditet %	16	16	15	19	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	88	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 144	1 060	921	866	843
Driftkostnader kr/kvm	556	535	505	426	387
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	494	525	486	415	375
Energikostnad kr/kvm*	253	238	245	204	185
Underhållsfond kr/kvm	1 519	1 463	1 234	1 054	866
Reservering till underhållsfond kr/kvm	118	240	199	199	179
Sparande kr/kvm*	146	143	164	149	157
Ränta kr/kvm	279	204	127	86	107
Skuldsättning kr/kvm*	7 824	7 963	8 094	8 198	8 324
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 728	8 883	9 029	9 145	9 285
Räntekänslighet %*	7,6	8,4	9,8	10,6	11,0

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Uppgifter till förlust:

Föreningen visar ett negativt resultat på 1,3 Mkr. Detta beror främst på ökad avskrivning i samband med övergång till K3. Men det beror också på ökade räntekostnader samt andra ökade kostnader. Årets kassaflöde är negativt med 140 Tkr vilket indikerar att avgiften kommer att behöva höjas ytterligare för att täcka kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 580 000	3 143 098	-4 184 091	-270 738
Disposition enl. årsstämmobeslut			-270 738	270 738
Reservering underhållsfond		253 000	-253 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-133 159	133 159	
Årets resultat				-1 341 807
Vid årets slut	51 580 000	3 262 939	-4 574 670	-1 373 707

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 454 828
Årets resultat	-1 341 807
Årets fondreservering enligt stadgarna	-253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 159
Summa	-5 916 476

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 916 476**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 578 092	2 407 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 365	52 694
Summa		2 599 458	2 460 636
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 172 541	-1 137 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 595	-471 327
Personalkostnader	Not 6	-105 545	-111 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 558 061	-591 053
Summa rörelsekostnader		-3 369 742	-3 369 742
Rörelseresultat		-770 284	-802 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 611	18 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-600 134	-437 717
Summa finansiella poster		-571 523	-419 478
Resultat efter finansiella poster		-1 341 807	-270 738
Årets resultat		-1 341 807	-270 738



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 713 120	68 235 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	405 342	440 592
Summa materiella anläggningstillgångar		67 118 462	68 676 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		67 154 462	68 712 523
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	8 662	8 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	37 339	30 305
Summa kortfristiga fordringar		46 001	38 761
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	979 403	1 119 980
Summa kassa och bank		979 403	1 119 980
Summa omsättningstillgångar		1 025 404	1 158 741
Summa tillgångar		68 179 866	69 871 265



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 580 000	51 580 000
Fond för yttre underhåll		3 262 939	3 143 098
Summa bundet eget kapital		54 842 939	54 723 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 574 669	−4 184 091
Årets resultat		−1 341 807	−270 738
Summa fritt eget kapital		−5 916 476	−4 454 828
Summa eget kapital		48 026 462	50 268 269
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 039 851	12 400 052
Summa långfristiga skulder		13 039 851	12 400 052
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 708 524	6 680 823
Leverantörsskulder		63 816	79 265
Skatteskulder		15 780	15 780
Övriga skulder		2 660	5 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	422 773	421 259
Summa kortfristiga skulder		6 213 553	7 202 943
Summa eget kapital och skulder		68 179 866	69 871 265



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-770 284	148 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 558 061	591 053
	787 777	739 794
Erhållen ränta	22 055	18 239
Erlagd ränta	-584 207	-438 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	225 626	319 877
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-684	85 825
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-22 018	43 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 923	449 622
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-332 500	-312 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-332 500	-312 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-140 577	137 122
Likvida medel vid årets början	1 119 980	982 858
Likvida medel vid årets slut	979 403	1 119 980

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Vatten och avlopp	Linjär	38
Värmesystem	Linjär	35
Fönster	Linjär	34
Inre ytskikt	Linjär	31
Tak	Linjär	25
Dörrar	Linjär	24
Hiss	Linjär	24
Balkonger	Linjär	22
Entrépartier	Linjär	21
Fasad	Linjär	20
Ventilation	Linjär	11
Elinstallationer	Linjär	9

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 292 048	2 122 272
Hyror, p-platser	127 860	130 260
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 800	-14 080
Elavgifter	172 053	155 273
Övriga avgifter	600	750
Övriga ersättningar	2 332	13 467
Summa nettoomsättning	2 578 092	2 407 942

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	21 365	52 694
Summa övriga rörelseintäkter	21 365	52 694

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-133 159	-22 523
Reparationer	-189 190	-197 162
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 890	-7 890
Försäkringspremier	-41 549	-35 930
Kabel- och digital-TV	-52 992	-53 260
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 008	0
Serviceavtal	-20 728	-15 471
Obligatoriska besiktningar	-8 403	-20 543
Snö- och halkbekämpning	-52 309	-60 597
Drift och förbrukning, övrigt	0	-66 869
Förbrukningsinventarier	-19 659	-31 547
Vatten	-77 288	-66 222
Fastighetsel	-292 454	-280 724
Hushållsel	-334	0
Uppvärmning	-236 491	-222 921
Sophantering och återvinning	-32 412	-32 991
Förvaltningsarvode drift	-8 175	-23 589
Summa driftskostnader	-1 172 541	-1 137 740

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-397 838	-373 686
Lokalkostnader	-18 790	-12 338
Hyra inventarier & verktyg	-2 243	0
IT-kostnader	-1 839	-4 426
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-10 600
Övriga förvaltningskostnader	-67 135	-35 955
Kreditupplysningar	0	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 583	-10 503
Representation	-1 150	-1 124
Kontorsmateriel	-5 034	-15 307
Telefon och porto	-1 001	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-18
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Bankkostnader	-2 903	-3 046
Advokat och rättegångskostnader	-8 000	0
Övriga externa kostnader	-9 071	-2 621
Summa övriga externa kostnader	-533 595	-471 327

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-76 200	-77 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 286	-6 984
Övriga personalkostnader	-2 400	-600
Sociala kostnader	-24 659	-26 592
Summa personalkostnader	-105 545	-111 776

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 507 133	-540 126
Avskrivning Markanläggningar	-15 678	-15 678
Avskrivning Installationer	-35 249	-35 249
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 558 061	-591 053

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	28 648	172
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	36
Övriga ränteintäkter	-37	18 031
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 611	18 239

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-600 134	-437 577
Övriga räntekostnader	0	-140
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-600 134	-437 717

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	64 500 000	64 500 000
Mark	8 000 000	8 000 000
Markanläggning	313 567	313 567
	72 813 567	72 813 567
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 813 567	72 813 567

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 544 974	-4 004 848
Markanläggningar	-32 663	-16 985
	-4 577 637	-4 021 833

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 507 133	-540 126
Årets avskrivning markanläggningar	-15 678	-15 678
	-1 522 811	-555 804

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 100 448	-4 577 637
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	58 447 894	59 955 027
Mark	8 000 000	8 000 000
Markanläggningar	265 225	280 904

Taxeringsvärden

Bostäder	62 400 000	58 600 000
Lokaler	0	789 000

Totalt taxeringsvärde

	62 400 000	59 389 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 000 000</i>	<i>45 444 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>13 945 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	528 716	528 716
	528 716	528 716
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	528 716	528 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-88 123	-52 874
	-88 123	-52 874
Årets avskrivningar		
Installationer	-35 249	-35 249
	-35 249	-35 249
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-123 373	-88 124
	-123 373	-88 124
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-123 373	-88 124
Restvärde enligt plan vid årets slut	405 342	440 593
Varav		
Installationer	405 342	440 593

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i intresseföretag	36 000	36 000
	36 000	36 000
Summa andelar i intresseföretag	36 000	36 000

72 st andelar á 500 kr i Riksbyggen

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	8 662	8 456
	8 662	8 456
Summa övriga fordringar	8 662	8 456

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 556	0
Förutbetalda försäkringspremier	21 951	19 598
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	1 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 832	8 832
	37 339	30 305
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 339	30 305



Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	667 168	695 075
Transaktionskonto	312 235	424 905
Summa kassa och bank	979 403	1 119 980

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	18 415 875	19 080 875
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 528 524	-6 330 823
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 039 851	12 400 052

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-02-12	6 430 823	-6 380 823	50 000	0
STADSHYPOTEK	3,86%	2026-01-30	5 728 524	0	200 000	5 528 524
SWEDBANK	3,61%	2027-03-25	6 921 528	0	50 000	6 871 528
SWEDBANK	2,85%	2028-01-25	0	6 380 823	32 500	6 348 323
Summa			19 080 875	0	332 500	18 748 375

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 5 528 524 kr till betalning under nästa räkenskapsår, varför det lånet betraktas som kortfristig. Kvarvarande skuld 13 039 851 kr förfaller 2-5 år framåt.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	24 009	25 446
Upplupna räntekostnader	36 436	20 509
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 283	15 595
Upplupna elkostnader	25 118	20 931
Upplupna vattenavgifter	22 608	17 602
Upplupna värmekostnader	10 097	8 578
Upplupna kostnader för renhållning	2 428	2 522
Upplupna revisionsarvoden	10 612	10 300
Upplupna styrelsearvoden	76 415	80 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 008	1 008
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	583
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 759	217 198
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 773	421 259

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	20 920 000	20 920 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Lund

Susanne Gustafsson Liljenthal

Anne-Charlotte Flaum

Lars Sundström

Cecilia Augustsson

Lars Palm
Förtroendevald revisorssuppleant
Signerar istället för Eva Ekesbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Document ID 09222115557557418995

Dokument

Årsredovisning RBF Musslan
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-09-19 10:49:17 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2025-10-06 10:35:26 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Susan (S)
susan.dix@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE GUSTAFSSON LILJENTHAL"
Signerade 2025-09-24 10:21:28 CEST (+0200)

Anne-Charlotte (A)
a.flaum@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE-CHARLOTTE MARIA GISELA FLAUM"
Signerade 2025-09-24 18:20:29 CEST (+0200)

Lars (L1)
larsopia@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS SUNDSTRÖM"
Signerade 2025-09-20 08:15:44 CEST (+0200)

Cecilia (C)
cecilia.augustsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna-Karin Cecilia Augustsson"
Signerade 2025-09-19 10:52:19 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557418995

Lars (L2)

lasse.palm.lp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
HÅKAN PALM"

Signerade 2025-09-29 19:09:24 CEST (+0200)

Håkan (H)

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2025-10-06 10:35:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Musslan i Lund

Org.nr 769624-1491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Musslan i Lund för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Musslan i Lund för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-10-06 08:34:23 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 42678394-ceb9-4b98-8adf-32ec41d7c17e

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldtynad 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.

RB BRF Musslan i Lund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Musslan i Lund 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

