

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Navet i Hyllie
Org nr: 769636-1208



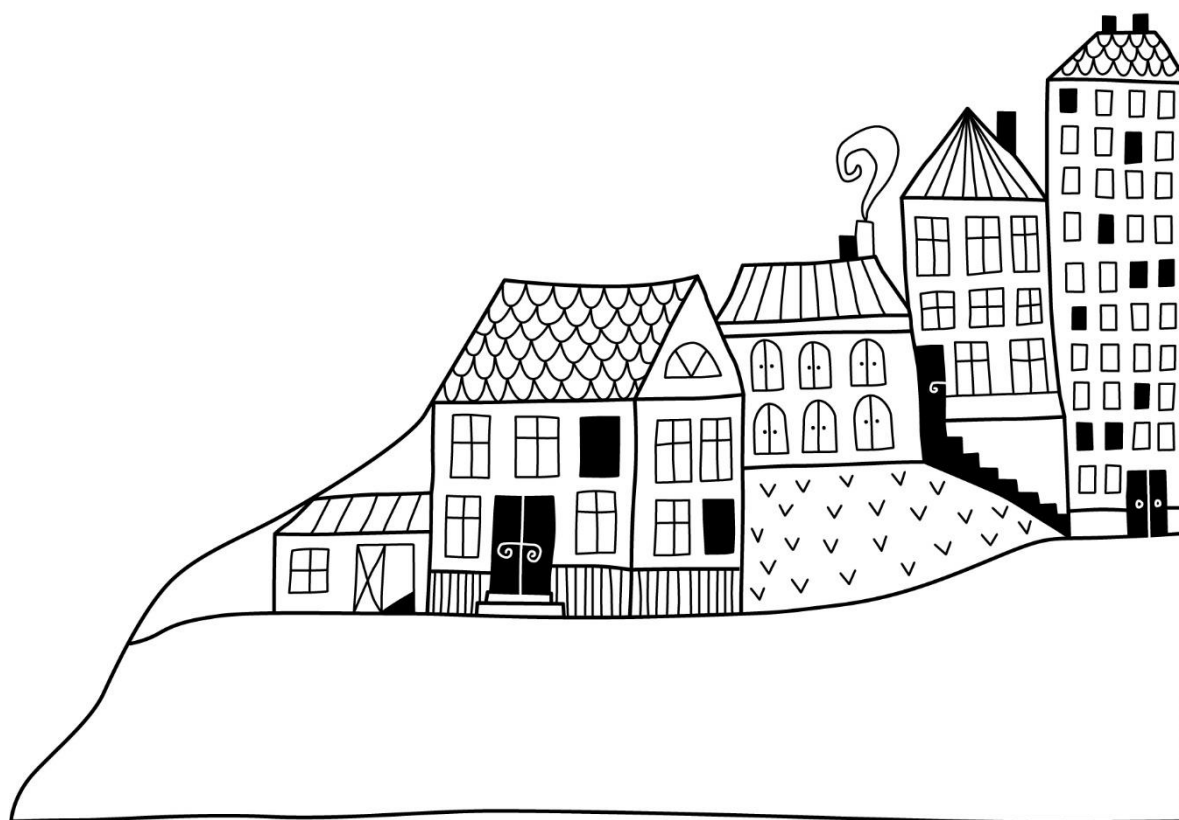


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Navet i Hyllie får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-22.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Att lånet klassificeras som kortfristigt påverkar föreningens nyckeltal för likviditet på ett påtagligt sätt.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 808 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 017 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 120 m², vilket motsvarar 2% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Siv 2 i Malmö Kommun med totalt 86 stycken lägenheter, av dessa är 10 stycken så kallade townhouses. Dessutom finns det 1 lokal som är hyresrätt.

Fastighetens adress är: Atles Gata 3A-B, 5, 7A-D, Hyllie Allé 24A-C, Sivs Gränd 1A-C, 3A-B, 5A-E, 215 35 Malmö

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	24
2 rum och kök	33
3 rum och kök	18
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Lokaler	1 st
---------	------



Total tomtarea	2 359 m ²
Total bostadsarea	5 184 m ²
Total lokalarea	110 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 110 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i S/M 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.

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 52 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 469 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 283 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 552 tkr i enlighet med den rekommenderade avsättningen. En extra avsättning på 147 000 kr har även gjorts i enlighet med stämmobeslut.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jennie Bennrup	Ordförande	2024
Loy Lam	Vice ordförande	2024
Anette Wettergren	Kassör	2025
Andreas Lundquist	Sekreterare	2025
Michael Christiansen	Ledamot	2024
Janet Hansson	Ledamot	2025
Hanna Souresrafil	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ping Nguyen	Suppleant	2024
Emir Bekirovski	Suppleant	2024
Mahmoud Messajke	Suppleant	2024
Seif Al-Shakargi	Suppleant	2024
Agon Kamberi	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Anette Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pamela Ahlgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Vernersson	2024
Cecilie Möllman Lundberg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften 2023-01-01 genom att höja den med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 25% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 735 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 437	4 139	2 153	-	-
Rörelsens intäkter	4 866	4 396	2 300	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-791	-724	-995	-	-
Årets resultat	-791	-724	-995	-	-
Resultat exkl avskrivningar	1 017	1 083	60	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	308	-147	-658	-	-
Balansomslutning	252 553	253 794	255 753	-	-
Årets kassaflöde	670	109	-14 879	-	-
Soliditet %*	70	70	70	-	-
Likviditet %	3	4	5	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	94	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	842	776	418	-	-
Driftkostnader kr/kvm	320	315	275	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	320	315	275	-	-
Energikostnad kr/kvm*	195	212	94	-	-
Underhållsfond kr/kvm	500	368	136	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	104	232	136	-	-
Sparande kr/kvm*	192	205	11	-	-
Ränta kr/kvm	244	157	53	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 917	14 048	14 202	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 213	14 346	14 504	-	-
Räntekänslighet %*	16,9	18,5	34,7	-	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust. Om man bortser ifrån avskrivningarna som inte är likviditetspåverkan så går föreningen med positivt resultat. De framtida ekonomiska åtgärderna kommer finansieras genom avgiftshöjningar.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 125 000	1 947 500	-2 942 462	-724 319
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		147 000	-147 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-724 319	724 319
Reservering underhållsfond		552 000	-552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-791 051
Vid årets slut	180 125 000	2 646 500	-4 365 781	-791 051

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 666 781
Årets resultat	-791 051
Årets fondreservering enligt stadgarna	-552 000
Extra reservering till underhållsfonden	-147 000
Summa	-5 156 832

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-5 156 832
--	-------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 437 463	4 139 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428 885	257 118
Summa rörelseintäkter		4 866 348	4 396 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 700 008	-1 665 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-763 949	-729 091
Personalkostnader	Not 6	-93 147	-97 868
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-1 807 672	-1 807 672
Summa rörelsekostnader		-4 364 776	-4 300 069
Rörelseresultat		501 572	96 291
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 580	4 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 718	5 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 296 921	-830 503
Summa finansiella poster		-1 292 623	-820 611
Resultat efter finansiella poster		-791 051	-724 319
Årets resultat		-791 051	-724 319



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	250 687 582	252 495 253
Summa materiella anläggningstillgångar		250 687 582	252 495 253
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 000	129 000
Summa anläggningstillgångar		250 816 582	252 624 253
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga fordringar	Not 13	32 499	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	159 371	295 128
Summa kortfristiga fordringar		191 920	295 128
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 544 317	874 223
Summa kassa och bank		1 544 317	874 223
Summa omsättningstillgångar		1 736 237	1 169 351
Summa tillgångar		252 552 819	253 793 604



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	180 125 000	180 125 000	
Fond för yttre underhåll	2 646 500	1 947 500	
Summa bundet eget kapital	182 771 500	182 072 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 365 781	-2 942 462	
Årets resultat	-791 051	-724 319	
Summa fritt eget kapital	-5 156 832	-3 666 781	
Summa eget kapital	177 614 668	178 405 719	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 308 431	49 119 366
Summa långfristiga skulder		24 308 431	49 119 366
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 370 618	25 250 626
Leverantörsskulder		142 758	180 650
Skatteskulder	Not 17	64 040	0
Övriga skulder	Not 18	0	132 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 052 304	704 469
Summa kortfristiga skulder		50 629 720	26 268 519
Summa eget kapital och skulder		252 552 819	253 793 604



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-791 051	-724 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 807 672	1 807 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 016 621	1 083 352
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	103 207	346 103
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	241 209	-418 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 361 037	1 011 337
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-86 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-86 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-690 943	-816 569
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-690 943	-816 569
Årets kassaflöde	670 094	108 768
Likvidamedel vid årets början	874 223	765 455
Likvidamedel vid årets slut	1 544 317	874 223
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 810 396	3 632 204
Hyrer, lokaler	275 016	269 624
Vattenavgifter	113 642	82 548
Elavgifter	238 409	154 866
Summa nettoomsättning	4 437 463	4 139 242

* I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter samt värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	201 240	151 851
Övriga lokalintäkter	21 900	3 800
Övriga ersättningar	19 335	21 421
Fakturerade kostnader	0	70 862
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-3
Erhållna statliga bidrag*	184 852	0
Övriga rörelseintäkter	1 575	9 187
Summa övriga rörelseintäkter	428 885	257 118

*El-stöd

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-51 758	-73 710
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 040	0
Försäkringspremier	-80 504	-71 879
Kabel- och digital-TV	-201 766	-201 453
Återbäring från Riksbyggen	6 200	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 865	-7 253
Serviceavtal	-28 467	-5 228
Obligatoriska besiktningar	-16 225	-13 581
Bevakningskostnader	0	-1 188
Snö- och halkbekämpning	-62 946	-16 680
Förbrukningsinventarier	-10 883	-8 930
Vatten	-206 097	-239 129
Fastighetsel	-406 585	-512 835
Uppvärmning	-417 248	-372 899
Sophantering och återvinning	-132 159	-136 339
Förvaltningsarvode drift	-7 665	-9 235
Summa driftskostnader	-1 700 008	-1 665 439

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-686 455	-659 726
Arvode, yrkesrevisorer	-26 672	-17 427
Övriga förvaltningskostnader	-17 561	-13 526
Kreditupplysningar	0	-3 861
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 275	-20 286
Representation	-1 666	-255
Telefon och porto	-7 300	-6 123
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-198
Medlems- och föreningsavgifter	-3 612	-3 612
Bankkostnader	-3 744	-3 077
Övriga externa kostnader	-665	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-763 949	-729 091

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-68 383	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-198	-4 260
Övriga personalkostnader	-1 681	-300
Sociala kostnader	-22 885	-22 308
Summa personalkostnader	-93 147	-97 868

*Det bokades upp för hög kostnad 2021 och därav är kostnaden lägre 2023.



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 807 672	-1 807 672
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 807 672	-1 807 672

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	2 580	4 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 580	4 128

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	609	5 735
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	30
Övriga ränteintäkter	1 059	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 718	5 765

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 293 505	-830 503
Övriga räntekostnader	-3 416	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 296 921	-830 503



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	217 007 400	217 007 400
Mark	38 350 000	38 350 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	255 357 400	255 357 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 862 147	-1 054 475
	-2 862 147	-1 054 475

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 807 672	-1 807 672
	-1 807 672	-1 807 672

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 669 818	-2 862 147
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	250 687 582	252 495 253
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	212 337 582	214 145 253
Mark	38 350 000	38 350 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	177 202 000	177 202 000
<i>varav byggnader</i>	<i>128 722 000</i>	<i>128 722 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 480 000</i>	<i>48 480 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar*	129 000	129 000
Summa andra långfristiga fordringar	129 000	129 000

*Totalt 258 st garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening, 3 per objekt. á 500 kr styck.

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	273	0
Momsfordringar	24 796	0
Andra kortfristiga fordringar	7 430	0
Summa övriga fordringar	32 499	0



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 605	80 504
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 417	163 851
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 211	50 318
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 138	455
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 371	295 128

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 544 317	874 223
Summa kassa och bank	1 544 317	874 223

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	73 679 049	74 369 992
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-49 119 366	-24 434 057
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-251 252	-816 569
Långfristig skuld vid årets slut	24 308 431	49 119 366

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,78%	2024-06-30	24 810 935	0	251 252	24 559 683
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-01-02	24 748 122	0	188 439	24 559 683
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-06-30	24 810 935	0	251 252	24 559 683
Summa			74 369 992	0	690 943	73 679 049

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 24 559 683 kr respektive 24 559 683 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskuld 2022	32 020	0
Skatteskuld 2023	32 020	0
Summa skatteskulder	64 040	0



Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	132 249
Oidentifierade inbetalningar	0	525
Summa övriga skulder	0	132 774

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 746	31 752
Upplupna räntekostnader	354 069	75 673
Upplupna driftskostnader	21 921	3 734
Upplupna elkostnader	46 604	71 475
Upplupna vattenavgifter	22 927	0
Upplupna värmekostnader	62 940	59 305
Upplupna kostnader för renhållning	10 520	3 881
Upplupna revisionsarvoden	19 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	78 758	105 317
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 046	3 492
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	407 773	338 839
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 052 304	704 469

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	75 375 000	75 375 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jennie Bennrup

Andreas Lundquist

Loy Lam

Michael Christiansen

Anette Wettergren

Janet Hansson

Hanna Souresrafil

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Anette Johansson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557517870757

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Navet i Hyllie
Huvuddokument
21 sidor

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Jennie Bennrup (JB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNIE BENNRUP"
Signerade 2024-05-20 19:17:37 CEST (+0200)

Andreas Lundquist (AL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas John Thomas Lundquist"
Signerade 2024-05-20 16:30:51 CEST (+0200)

Loy Lam (LL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LE
LOY LAM"
Signerade 2024-05-20 16:45:44 CEST (+0200)

Michael Christiansen (MC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Michael I Horni Christiansen"
Signerade 2024-05-20 19:59:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517870757

Anette Wettergren (AW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iris Anette Wettergren"
Signerade 2024-05-20 16:01:42 CEST (+0200)

Janet Hansson (JH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marianne Janet Hansson"
Signerade 2024-05-20 17:16:00 CEST (+0200)

Hanna Souresrafil (HS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA SOURESRAFIL"
Signerade 2024-05-20 13:22:01 CEST (+0200)

Anette Johansson (AJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Anette Johansson"
Signerade 2024-05-20 20:46:39 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-05-21 10:04:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517870757

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 Brf Navet i Hyllie, org.nr 769636-1208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Navet i Hyllie för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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.

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Navet i Hyllie för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Malmö det datum som framgår av den elektroniska signaturen
Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Anette Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517646206

Dokument

23 Brf Navet Revisionsberättelse.
Huvuddokument
2 sidor

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Anette Johansson (AJ)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Anette Johansson"
Signerade 2024-05-16 17:56:07 CEST (+0200)*

Tanja Jörgensen (TJ)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-05-21 10:05:16 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 innehåsa 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i
Hyllie i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

