

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Hjortsberg Ljungby
Org nr: 729000-2281





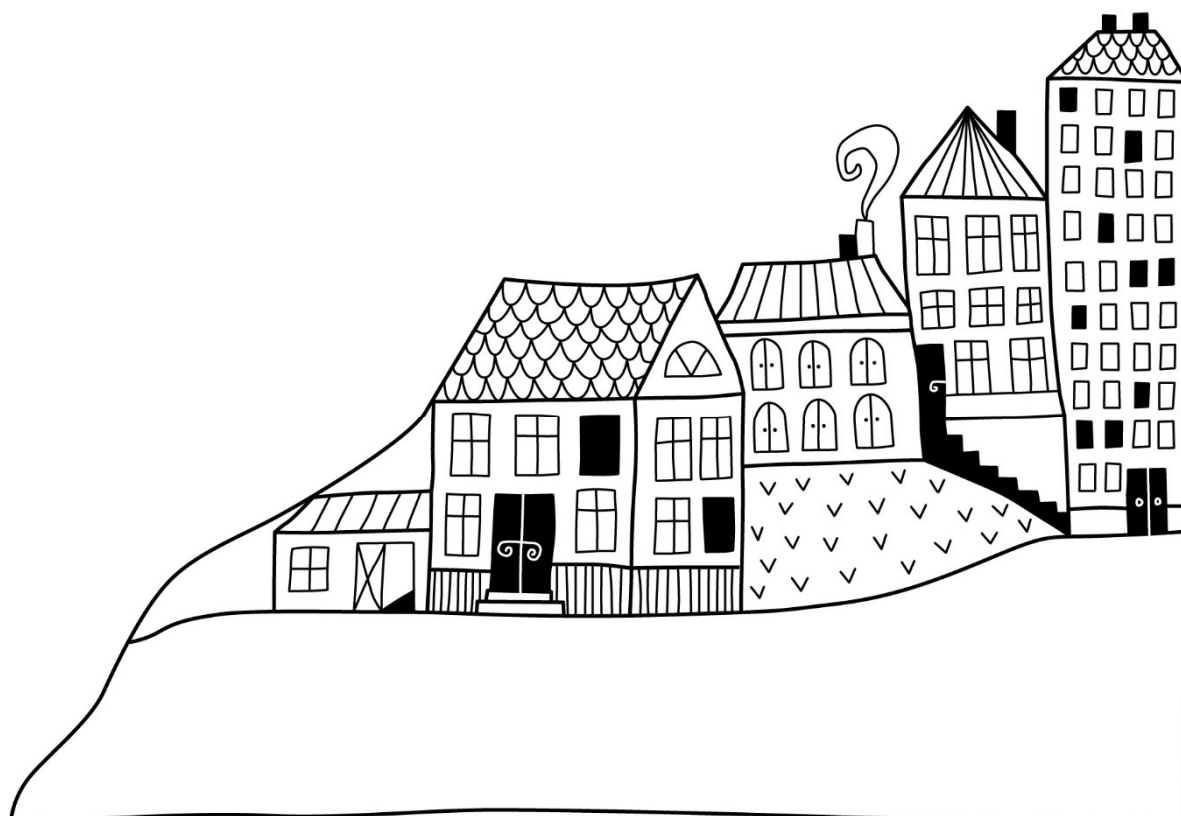
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hjortsberg Ljungby
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-01-10. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat uppgår till +942 tkr. Det är 255 tkr sämre än föregående år p.g.a att underhåll på 534 tkr har utförts under året, jämfört med föregående år då inget underhåll utfördes.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bokförda underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat med 78 tkr på grund av att ett lån villkorsändrades under räkenskapsåret.

Behållningen på föreningens bankkonton har minskat med 6 016 tkr på grund av påbörjat arbete med fönsterbyte.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 483% till 153%.

I resultatet ingår avskrivningar med 701 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 642 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Antilopen 1, Antilopen 2 och Gasellen 1 i Ljungby Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-71. Fastigheternas adress är Ågårdsvägen 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 och 69 samt Axel Roothsgatan 1, 3, 5, 7, 9 och 11 i Ljungby.

Föreningen är fullförsäkrad via Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	45
3 rum och kök	90
4 rum och kök	9
Summa	144

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	20
Antal p-platser	74

Total tomtarea	42 593 m ²
Total bostadsarea	10 881 m ²

Årets taxeringsvärde	95 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel/Fastighetsförvaltning	Hagbergs fastighetsskötsel
El (rörlig)	Bixia AB
El (nät)	Ljungby Energi
Fjärrvärme	Ljungby Energi
Vatten/Avfall	Ljungby Kommun
Avfall/Återvinning	JBM Skrot & Metall AB
Bredband/Kabel-TV	Net@Once/Telenor



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 319 tkr och planerat underhåll för 534 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2023 och visar på ett underhållsbehov på 58 305 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 944 tkr eller 178 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 471 tkr eller 135 kr/m².

Enligt underhållsplan 30 år, där hänsyn tagits till fondsaldo, bör 1 678 tkr avsättas årligen. Därmed understiger den avsättning som skett något mot den rekommenderade avsättningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2011/2012	Tvättstugeutrustning
Huskropp	2011/2012	Balkonginglasning
Lekplats	2011/2012	Målning
Markytor	2011/2012	Asfaltering, gräsytor
Carportar	2011/2012	Målning
Gemensamma utrymmen	2012/2013	Tvättstugeutrustning
Huskropp	2012/2013	Målning källarkorridorer
Huskropp	2012/2013	Målning balkongtak
Carportar	2012/2013	Målning
Markytor	2013/2014	Div trädgårdsarbete
Gemensamma utrymmen	2013/2014	Tvättstugeutrustning
Huskropp	2014/2015	Div målning
Gemensamma utrymmen	2014/2015	Tvättstugeutrustning
Carportar	2018/2019	Målning
Gemensamma utrymmen	2018/2019	Amaturer trapphus
Underhåll	2018/2019	Säkerhetsdörrar
Markytor	2018/2019	Asfaltering
Gemensamma utrymmen	2018/2019	Installation luftavfuktare
Gemensamma utrymmen	2019/2020	Belysning källare
Gemensamma utrymmen	2019/2020	Renovering tvättstuga
Installationer	2019/2020	Bokningssystem
Huskropp utvändigt	2019/2020	Byte plåttak
Gemensamma utrymmen	2020/2021	Lokaler
Gemensamma utrymmen	2020/2021	Målning carportar
Installationer	2020/2021	Spolning stammar
Markytor	2020/2021	Stentvätt och plantering

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	201 320	Byte av tvättmaskin, målning tvättstuga, uppdatering skyddsrum
Huskropp utvändigt	332 193	Plåttak och målning balkonger, genomgång markiser, vredsatsar och slutbleck till dörrar
	533 513	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2023	Fönsterbyte
Fasader	2023	Målning träpanel
Markytor	2023	Byte lekplatser
Huskropp	2024	Byte värmesystem/kulvert

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Karlsson	Ordförande	Avgått april 2023
Astrit Rustemi	Ordförande	April - oktober 2023
Calin Deaconescu	Ordförande	2023
Peter Csipak		2023
Merima Rujovic	Sekreterare	2025
Lars Forslund	Vice ordförande	2025
Jeannette Engvall	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Abdul Nazari	Suppleant	2024
Enver Mehmeti	Suppleant	2024
Kenth-Allan Karlsson	Suppleant	2024
Tommy Bakos	Suppleant	2024
Oscar Hovhammar	Suppleant Riksbyggen	Avgått april 2023
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	Avgått september 2023
Ulrika Nyman	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2023
Julia Zivanovic	Förtroendevald revisor	2023
Angelica Lancu	Förtroendevald revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ajla Sinanovic, sammankallande	2023
Dzenana Coneva	2023
Nejra Husanovici	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat ett arbete med fönsterbyte. Arbetet kommer att pågå även nästa räkenskapsår. Priset för fönsterbytet uppgår till 20 miljoner kr. 50% av kostnaderna kommer att läggas upp för avskrivning enligt plan med ekonomisk livslängd på 50 år, resten kommer att kostnadsföras under 2024.

Föreningen har per den 1 april 2023 valt att inte fortsätta sätta av till medlemmarnas reparationsfonder.

Föreningen har haft en extrastämma den 25 april 2023, där det togs upp ev. byte av fastighetsförvaltare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 178 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-07-01.

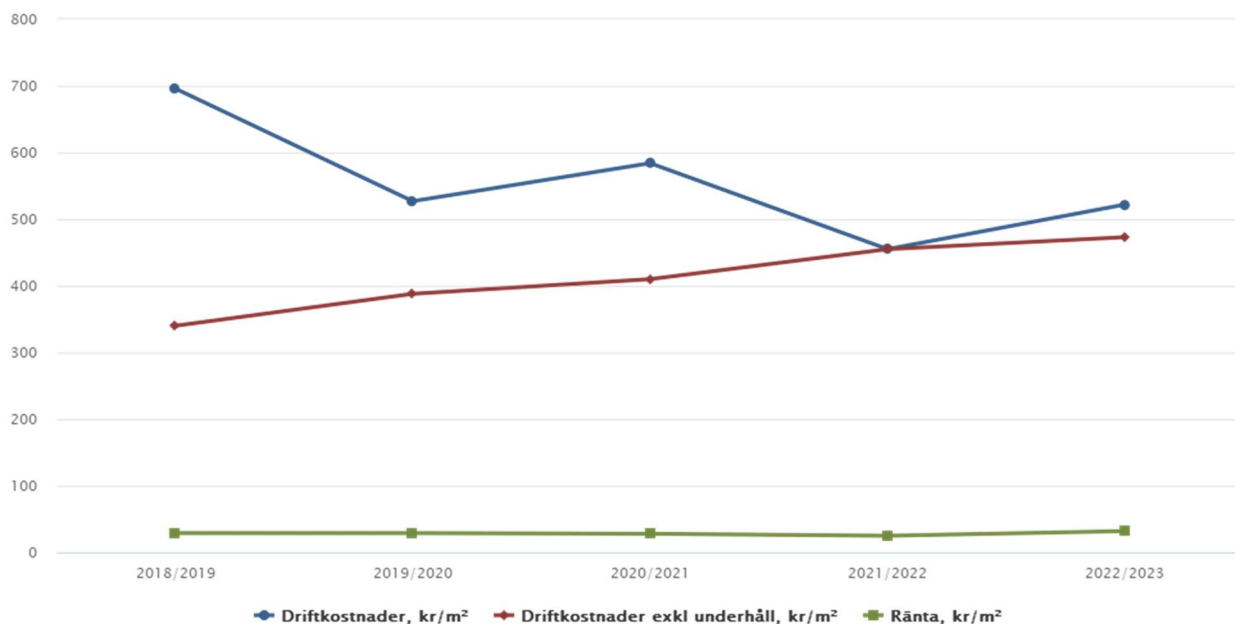
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 567 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Årets resultat	942	1 197	-399	-134	-2 168
Resultat exklusive avskrivningar	1 642	1 898	302	803	-1 188
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	171	398	-1 198	-697	-2 688
Avsättning till underhållsfond kr/m²	135	138	138	138	138
Balansomslutning	35 012	32 379	31 493	32 446	32 759
Soliditet %	29	28	25	26	26
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	153	483	448	418	402
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	153	107	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	567	550	537	529	529
Driftkostnader, kr/m²	522	455	584	527	696
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	473	455	410	388	340
Ränta, kr/m²	32	25	28	29	29
Underhållsfond, kr/m²	818	732	594	630	632
Lån, kr/m²	1 880	1 917	1 949	1 970	1 991

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	975 909	7 963 354	-965 498	1 196 894
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 196 894	-1 196 894
Reservering underhållsfond		1 471 000	-1 471 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-533 513	533 513	
Årets resultat				941 610
Vid årets slut	975 909	8 900 841	-706 091	941 610

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	231 395
Årets resultat	941 610
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 471 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	533 513
Summa	235 518

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 235 518

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 827 976	6 606 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 189 229	1 028 204
Summa rörelseintäkter		8 017 206	7 634 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 677 386	-4 956 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 196	-368 988
Personalkostnader	Not 6	-204 133	-186 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-700 832	-700 832
Summa rörelsekostnader		-6 895 546	-6 213 110
Rörelseresultat		1 121 660	1 421 409
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 000	14 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	166 449	31 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-349 498	-270 692
Summa finansiella poster		-180 049	-224 516
Resultat efter finansiella poster		941 610	1 196 894
Årets resultat		941 610	1 196 894

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 265 582	18 966 413
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	9 184 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 449 582	18 966 413
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		27 599 582	19 116 413
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	160	160
Övriga fordringar	Not 16	161 888	10 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	292 313	278 655
Summa kortfristiga fordringar		454 361	289 102
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 958 392	12 973 944
Summa kassa och bank		6 958 392	12 973 944
Summa omsättningstillgångar		7 412 753	13 263 046
Summa tillgångar		35 012 334	32 379 459



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	975 909	975 909	
Fond för yttre underhåll	8 900 841	7 963 354	
Summa bundet eget kapital	9 876 750	8 939 263	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-706 092	-965 498	
Årets resultat	941 610	1 196 894	
Summa fritt eget kapital	235 518	231 395	
Summa eget kapital	10 112 268	9 170 658	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 062 000	10 787 000
Summa långfristiga skulder		20 062 000	10 787 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	400 000	10 075 000
Leverantörsskulder		2 503 275	249 611
Skatteskulder	Not 20	21 334	11 254
Övriga skulder	Not 21	1 063 861	1 205 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	849 596	880 858
Summa kortfristiga skulder		4 838 066	12 421 801
Summa eget kapital och skulder		35 012 334	32 379 459



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	52
Carportar	Linjär	20
Stamreovering	Linjär	40
Balkonginglasning	Linjär	33
Säkerhetsdörrar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 166 028	5 986 300
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder *	-154 358	-205 810
Hyror, bostäder	614 306	614 756
Hyror, garage	181 220	181 380
Hyror, p-platser	19 200	19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 920	-160
Rabatter	-6 000	0
Elavgifter	9 500	10 900
Summa nettoomsättning	6 827 976	6 606 316

*Avsättning har skett fram till 31 mars 2023.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	300 328	262 960
Balkonginglasning	717 120	717 120
Övriga ersättningar	13 254	27 741
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	142 523	0
Övriga rörelseintäkter	16 011	20 385
Summa övriga rörelseintäkter	1 189 229	1 028 204

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-533 513	0
Reparationer	-319 250	-422 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 525	-218 736
Försäkringspremier	-96 661	-89 529
Kabel- och digital-TV	-553 133	-541 313
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 547	-28 549
Serviceavtal	-19 879	-4 625
Obligatoriska besiktningar	-11 875	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-36 513
Förbrukningsinventarier	-36 209	-33 175
Vatten	-498 371	-499 925
Fastighetsel	-580 535	-469 042
Uppvärmning	-1 204 579	-1 268 229
Sophantering och återvinning	-425 502	-295 384
Förvaltningsarvode drift	-1 165 908	-1 052 397
Summa driftskostnader	-5 677 386	-4 956 883



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-236 646	-233 806
Arvode, yrkesrevisorer	-17 230	-20 395
Övriga förvaltningskostnader	-7 290	-8 919
Kreditupplysningar	-1 190	-1 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 025	-29 946
Kontorsmateriel	-18 499	-14 485
Telefon och porto	-210	-480
Medlems- och föreningsavgifter	-11 160	-7 920
Konsultarvoden	-7 650	-49 538
Bankkostnader	-2 295	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-313 196	-368 988

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-7 644	-10 682
Styrelsearvoden	-13 917	-23 650
Sammanträdesarvoden	-37 500	-36 950
Övriga ersättningar	-1 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-97 599	-76 850
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 700
Pensionskostnader	-326	0
Övriga personalkostnader	-300	-1 778
Sociala kostnader	-45 047	-34 797
Summa personalkostnader	-204 133	-186 407

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-700 832	-700 832
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-700 832	-700 832

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelningar på andelar i Riksbyggen Intresseförening	3 000	14 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 000	14 400

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	16 333	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	149 542	31 608
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	395	169
Övriga ränteintäkter	179	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	166 449	31 776

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-349 498	-270 692
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-349 498	-270 692

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 660 869	8 660 869
Mark	2 580 633	2 580 633
Tillkommande utgifter	30 079 648	30 079 648
	41 321 150	41 321 150
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 321 150	41 321 150

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 660 869	-8 660 869
Tillkommande utgifter	-13 693 867	-12 993 036
	-22 354 736	-21 653 905

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-700 832	-700 832
	-700 832	-700 832

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-23 055 568** **-22 354 737****Restvärde enligt plan vid årets slut****18 265 582** **18 966 413****Varav**

Byggnader (slutavskriven)	0	0
Mark	2 580 633	2 580 633
Tillkommande utgifter	15 684 949	16 385 780

Taxeringsvärden

Bostäder	95 000 000	95 000 000
Totalt taxeringsvärde	95 000 000	95 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 000 000</i>	<i>23 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	34 754	34 754
	34 754	34 754
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 754	34 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 754	-34 754
	-34 754	-34 754
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Fönsterbyte	9 184 000	0
Vid årets slut	9 184 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	150 000	150 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	150 000	150 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	160	160
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	160	160

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	161 888	10 287
Summa övriga fordringar	161 888	10 287

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	97 652	16 574
Förutbetalda försäkringspremier	50 445	46 069
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	64 739
Förutbetald kabel-tv-avgift	140 976	134 991
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 240	16 282
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 313	278 655

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	5 542 380	9 971 905
Transaktionskonto	1 416 012	3 002 040
Summa kassa och bank	6 958 392	12 973 944

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	20 462 000	20 862 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-9 675 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 062 000	10 787 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-02-14	9 775 000,00	-9 700 000,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-10-30	5 900 000,00	0,00	100 000,00	5 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-10-30	5 187 000,00	0,00	200 000,00	4 987 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-01-30	0,00	9 700 000,00	25 000,00	9 675 000,00
Summa			20 862 000,00	0,00	400 000,00	20 462 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 0 lån. Därför klassificeras alla lån som långfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterade skuld på 18 462 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	21 334	11 254
Summa skatteskulder	21 334	11 254

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder*	1 015 168	1 167 379
Skuld sociala avgifter och skatter	48 693	37 699
Summa övriga skulder	1 063 861	1 205 078

*Fonderna är avslutade per den 1 april 2023. Innestående medel kvarstår till medlemmarnas förfogande.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	0	6 000
Upplupna sociala avgifter	0	1 885
Upplupna räntekostnader	41 882	32 789
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 802
Upplupna elkostnader	34 399	48 091
Upplupna värmekostnader	44 318	48 170
Upplupna kostnader för renhållning	0	24 356
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	42 330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 913	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	706 084	642 665
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	849 596	880 858

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	23 700 000	23 700 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen tagit ett nytt lån av Stadshypotek på 10 miljoner kr för att finansiera det pågående fönsterbytet. Räntesatsen är 4,70% och ligger fast under lånets villkorsperiod fram till 2026-09-01. Amortering ska göras med 50 000 kr per kvartal.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Calin Deaconescu
Ordförande

Peter Csipak

Merima Rujovic

Jeannette Engvall

Lars Forslund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB, Växjö
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Julia Zivanovic
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557504707419





Dokument

<p>211186 Årsredovisning 2022-2023 Huvuddokument 22 sidor Startades 2023-11-15 14:28:25 CET (+0100) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2023-11-23 08:55:34 CET (+0100)</p>	<p>211186 Bilagor 2022-2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p>
---	---

Initierare

<p>Ulrika Nyman (UN) Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Calin Deaconescu (CD) calin.deaconescu@yahoo.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CALIN AURELIAN DEACONESCU" Signerade 2023-11-15 19:02:25 CET (+0100)</p>	<p>Lars Forslund (LF) larsforslund510@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS FORSLUND" Signerade 2023-11-17 17:26:20 CET (+0100)</p>
<p>Merima Rujovic (MR) merimarujoVIC@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MERIMA RUJOVIC" Signerade 2023-11-21 12:41:12 CET (+0100)</p>	<p>Peter Csipak (PC) peter.perlez@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CSIPAK" Signerade 2023-11-17 17:32:37 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557504707419

Julia Zivanovic (JZ)
jjuliazivanovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JULIA ZIVANOVIC"
Signerade 2023-11-22 16:55:13 CET (+0100)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2023-11-23 08:55:34 CET (+0100)

Jeannette Engvall (JE)
Jeannette.EngvallMardh@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeannette Ingrid Margareta Engvall"
Signerade 2023-11-15 15:19:53 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Hjortsberg Ljby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Hjortsberg Ljby 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

