

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fides 13
Org nr: 769615-0247

2023-01-01 – 2023-12-31





§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

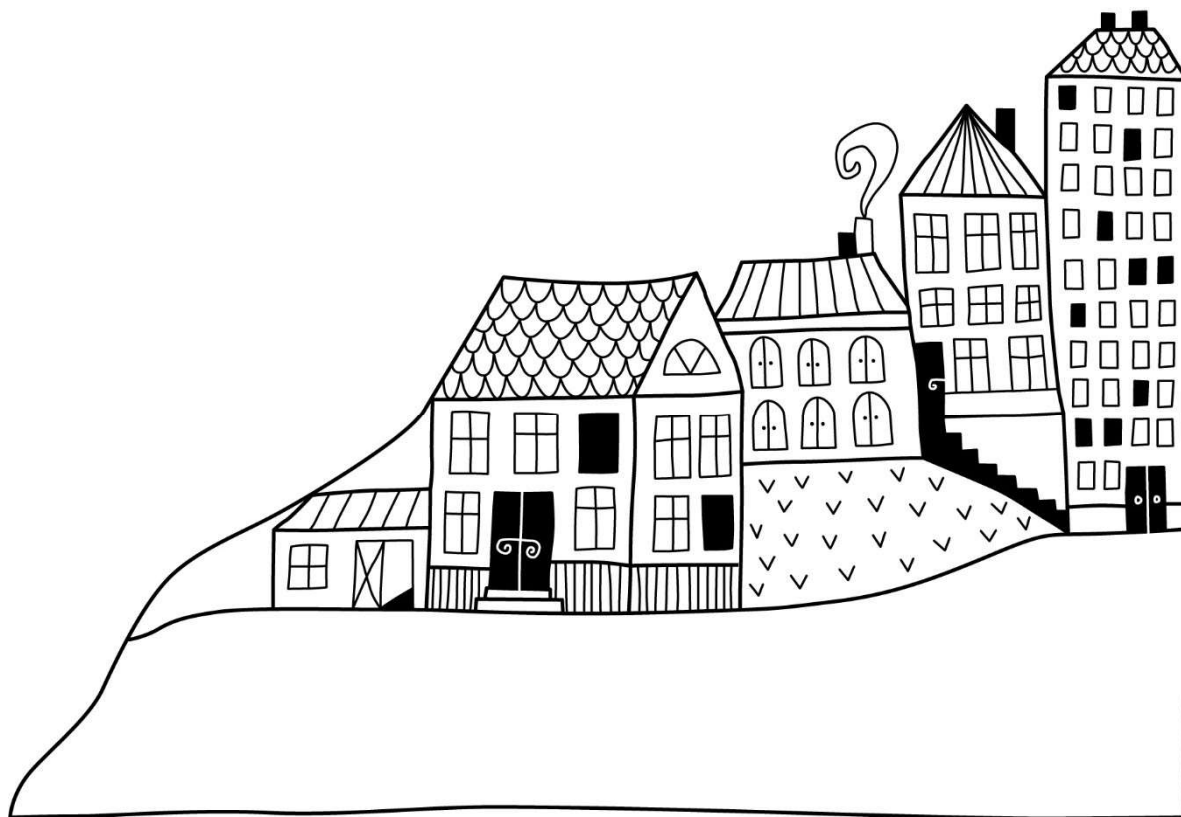
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fides 13 får
härmed avge 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 har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på att föreningen förra året gjorde nedskrivningar på byggnad och mark.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år. Kostnadsposter som ökat är bl.a. fastighetsel, uppvärmning och planerat underhåll, medan bl.a. vatten- och reparationskostnader har minskat.

Föreningens likviditet har under året inte förändrats utan ligger kvar på föregående års 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningsprincip. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 269% till 245%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -261 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fides 13 i Helsingborgs Kommun. Fastigheten är en sammanslagning av 11 separata byggnader som uppfördes år 1887-1888. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård. Här finns 76 lägenheter och 5 lokaler.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	51
3 rum och kök	15
4 rum och kök	5
Summa	76
<i>Varav hyresrätter</i>	4

Total tomtarea	2 986 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 378 m ²
Bostäder hyresrätt	185 m ²
Total bostadsarea	4 563 m ²
Lokaler hyresrätt	170 m ²
Total lokalarea	170 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170m²

Årets taxeringsvärde	98 173 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 173 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Norell Snickeri & Design	15	2024-02-28
Lars Blucker Ateljé	26	2024-08-31
JiWe-FS Frisörsalong	51	2024-12-31
Hvita Hud & Kropp AB	27	2025-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,16 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra 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	Fastighetservice
Luleå Energi & Öresundskraft	El
Öresundskraft	Elnät samt Fjärrvärme
Nordvästra Skånes Renhållnings AB	Sophantering
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, Bredband
Elis Textil Service AB	Entrémattor trapphusen
Klottrets Fiende no 1	Sopkärlstvätt
Artibus Brandteknik	Årlig kontroll av brandsläckare

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 318 tkr och planerat underhåll för 543 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: 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 784 tkr enligt evig kostnad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning/Målning	2013
Fönsterrenovering*	2013
Takrenovering	2013
Renovering/ byte frånluftsfläktar	2013
Nyckelsystem	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Nya huvar på tak	2016
Garantibesiktning fönster, tak m.m.	2017
Byte av lägenhetsdörrar	2019
Installationer värme	2020
Målning av dörrar	2020

*Sedan 2014 har det i föreningens årsredovisningar felaktigt stått att det var "fönsterbyte" som utfördes under 2013. Det korrekta är att det var en fönsterrenovering som utfördes.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	14 387
Lokaler	8 888
Installationer (byte takfläktar m.m.)	72 009
Huskropp utvändigt (målning m.m.)	375 508
Övrigt	72 654

Planerat underhåll	År
Tak	Pågående
Fasad	Pågående
Fönster	Pågående

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lemke	Ordförande	2024
Arne Johansson	Vice ordförande	2024
Berit Andersen	Ledamot	2025
Bengt Klevtorp	Ledamot	2024
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Camilla Jensen	Suppleant	2024
Stig Brink	Suppleant	2025
Erica Takavirta	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Heidari, FinEasity AB	Auktoriserad revisor	2024
Gunilla Qvist	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sköld	Sammanställande	2024
Jan Peter Lemke		2024
Claes Pihlgren		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 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2023 då avgifterna höjdes med 20,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 891 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.

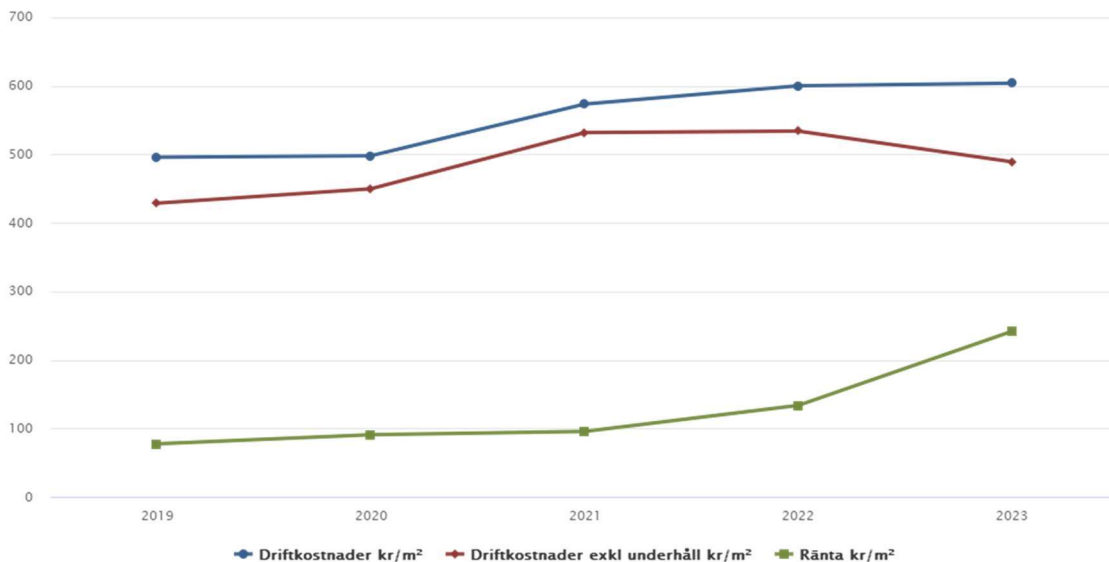
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 4 bostadsrätter ej placerade (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 270	3 688	3 575	3 484	3 390
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 628	-9 631	-996	-1 140	-1 004
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	-261	-8 277	-36	-119	17
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond (tkr)	-1 045	-8 940	-601	-349	-213
Balansomslutning (tkr)	113 373	111 737	117 015	108 758	107 115
Soliditet %	59	61	65	71	73
Likviditet %	18	18	19	77	200
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	88	83	87	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	880	753	721	697	676
Driftkostnader kr/kvm	606	602	575	499	497
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	490	535	533	451	430
Energikostnad kr/kvm	217	208	213	196	198
Sparande kr/kvm	60	-71	34	23	77
Ränta kr/kvm	242	134	96	91	77
Skuldsättning kr/kvm	9 687	9 062	8 226	6 541	6 022
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 444	9 770	8 868	7 052	6 493
Räntekänslighet %	11,9	13,0	12,3	10,1	9,6



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 632 000	5 739 515	56 019 475	3 758 125	-57 507 827	-9 631 190
Disposition enl. årsstämmobeslut					-9 631 190	9 631 190
Reservering underhållsfond				784 000	-784 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-543 446	543 446	
Överföring från uppskrivningsfonden			-241 502		241 502	
Årets resultat						-1 627 682
Vid årets slut	73 632 000	5 739 515	55 777 973	3 998 679	-67 138 069	-1 627 682

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-66 897 515
Årets resultat	-1 627 682
Årets fondreservering enligt stadgarna	-784 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	543 446
Summa	-68 765 750

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 68 765 750**

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	4 270 470	3 687 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 150	37 623
Summa rörelseintäkter		4 559 620	3 725 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 858 467	-2 837 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-728 165	-797 629
Personalkostnader	Not 6	-104 378	-115 009
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 366 314	-8 982 291
Summa rörelsekostnader		-5 057 324	-12 732 852
Rörelseresultat		-497 704	-9 007 266
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 280	10 944
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 103	23 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 158 361	-658 186
Summa finansiella poster		-1 129 978	-623 924
Resultat efter finansiella poster		-1 627 682	-9 631 190
Årets resultat		-1 627 682	-9 631 190

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	96 806 686	98 173 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	13 596 824	11 185 162
Summa materiella anläggningstillgångar		110 403 510	109 358 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	114 000	114 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 000	114 500
Summa anläggningstillgångar		110 517 510	109 472 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 890	-11 834
Övriga fordringar	Not 15	38 904	38 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	280 447	115 170
Summa kortfristiga fordringar		321 241	141 716
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 546 360	2 123 030
Summa kassa och bank		2 546 360	2 123 030
Summa omsättningstillgångar		2 867 602	2 264 746
Summa tillgångar		113 385 111	111 737 408

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	75 531 515	75 531 515	
Uppskrivningsfond	55 777 973	56 019 475	
Fond för yttre underhåll	3 998 678	3 758 125	
Summa bundet eget kapital	135 308 166	135 309 115	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-67 138 068	-57 507 827	
Årets resultat	-1 627 682	-9 631 190	
Summa fritt eget kapital	-68 765 750	-67 139 017	
Summa eget kapital	66 542 416	68 170 098	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 686 872	30 737 372
Summa långfristiga skulder		30 686 872	30 737 372
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 037 500	12 037 000
Leverantörsskulder	Not 19	410 813	42 505
Skatteskulder	Not 20	12 035	12 933
Övriga skulder	Not 21	0	52 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	695 475	684 655
Summa kortfristiga skulder		16 155 823	12 829 938
Summa eget kapital och skulder		113 385 111	111 737 408

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 627 682	-9 631 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 366 314	1 354 194
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	7 628 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-261 368	-648 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-179 525	-15 782
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	325 385	-1 433 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-115 509	-2 098 202
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	500	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-49 178
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-2 411 661	-5 380 934
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 411 161	-5 430 111
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 950 000	3 950 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	1 825 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 950 000	5 775 400
Årets kassaflöde	423 330	-1 752 913
Likvida medel vid årets början	2 123 030	3 875 943
Likvida medel vid årets slut	2 546 360	2 123 030
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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	108
Tak	Linjär	23
Stammar el	Linjär	45
Stammar vatten och avlopp	Linjär	29
Dörrar	Linjär	40
Fasad + Balkonger	Linjär	37
Trapphus	Linjär	10
Fönster	Linjär	16
Inre ytskikt	Linjär	13
Tvättstuga	Linjär	13
Undercentral (värmepanna)	Linjär	38
Övrigt	Linjär	13
Värmeväxlare	Linjär	25
Tvättmaskin Persgatan 54	Linjär	5

Markvärdet 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	3 853 186	3 288 859
Hyror, bostäder	240 156	208 170
Hyror, lokaler	177 488	168 144
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	22 609
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-900
Elavgifter	1 440	1 080
Summa nettoomsättning	4 270 470	3 687 962

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	-4 106	5 953
Övriga ersättningar	26 098	24 972
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	4
Erhållna bidrag	252 047	0
Övriga rörelseintäkter	15 114	6 694
Summa övriga rörelseintäkter	289 150	37 623

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-543 446	-313 116
Reparationer	-318 158	-597 362
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 494	-127 174
Försäkringspremier	-71 824	-64 129
Kabel- och digital-TV	-170 152	-163 195
Återbäring från Riksbyggen	8 400	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 817	-24 622
Serviceavtal	-57 621	-14 195
Obligatoriska besiktningar	-30 260	-29 129
Snö- och halkbekämpning	-39 685	-23 222
Ersättningar till hyresgäster	-2 160	0
Övriga fastighetskostnader	-2 331	0
Förbrukningsinventarier	-26 881	-58 893
Vatten	-187 856	-191 842
Fastighetsel	-220 944	-204 036
Uppvärmning	-616 839	-590 561
Sophantering och återvinning	-80 385	-75 313
Förvaltningsarvode drift	-342 014	-372 132
Summa driftskostnader	-2 858 467	-2 837 922

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-316 718	-305 087
Annonsering och reklam	0	-2 630
IT-kostnader	-3 780	-2 658
Arvode, yrkesrevisorer	-9 960	-12 699
Övriga förvaltningskostnader	-48 224	-30 147
Kreditupplysningar	-9 177	-1 509
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 027	-18 330
Representation	-1 826	0
Kontorsmateriel	-8 382	-7 158
Medlems- och föreningsavgifter	-6 160	-6 380
Konsultarvoden	-47 906	0
Bankkostnader	-3 492	-3 207
Advokat och rättegångskostnader	-245 513	-407 825
Summa övriga externa kostnader	-728 165	-797 629

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-19 000
Övriga kostnadsersättningar	-760	-1 535
Övriga personalkostnader	-299	0
Sociala kostnader	-12 119	-20 174
Summa personalkostnader	-104 378	-115 009

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nedskrivningar	0	-7 628 097
Avskrivning Byggnader	-1 366 314	-1 354 194
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 366 314	-8 982 291

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening	2 280	10 944
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 280	10 944

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 300	22 366
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 924	734
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	182	185
Övriga ränteintäkter	697	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 103	23 318

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 143 999	-632 086
Övriga räntekostnader	-433	-590
Övriga finansiella kostnader	-13 928	-25 510
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 158 361	-658 186



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 911 410	34 352 438
Mark	4 786 381	4 786 381
	46 697 791	39 138 819
Utrangeringar under året		
Trapphus	0	-673 110
	0	-673 110
Årets anskaffningar		
Trapphus	0	8 182 905
Tvättmaskin Farmgränden 5	0	49 178
	0	8 232 083
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 697 791	46 697 792
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 544 266	-4 127 480
	-4 544 266	-4 127 480
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 124 812	-1 089 897
Återförd avskrivning på utrangerad anläggning		
Trapphus	0	673 110
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 669 078	-4 544 267
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar Byggnad	23 304 966	25 504 682
Ingående avskrivning på uppskrivning Byggnad	-1 857 110	-1 592 813
Årets avskrivningar på uppskrivning Byggnad	-241 502	-264 297
Ingående uppskrivning Mark	34 571 619	40 000 000
Nedskrivningar		
Nedskrivning på uppskrivning byggnad	0	-2 199 716
Nedskrivning på uppskrivning mark	0	-5 428 381
Summa nedskrivningar vid årets slut	0	-7 628 097
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	55 777 973	56 019 475
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 806 686	98 173 000
Varav		
Byggnader	36 242 332	42 795 525
Mark	4 786 381	4 786 381
Uppskrivning byggnader	21 206 354	16 019 475
Uppskrivning av mark	34 571 619	34 571 619

Taxeringsvärden

Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	1 173 000	1 173 000
Totalt taxeringsvärde	98 173 000	98 173 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 815 000</i>	<i>58 815 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 358 000</i>	<i>39 358 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Tak och fasad	13 596 824	11 185 162
Vid årets slut	13 596 823	11 185 162

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
228 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	114 000	114 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	114 000	114 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-11 719	-11 834
Kundfordringar	13 609	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 890	-11 834

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 599	31 536
Momsfordringar	305	6 844
Summa övriga fordringar	38 904	38 380

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 190	71 824
Förutbetalda driftkostnader	2 654	2 434
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 427	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 176	40 912
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 447	115 170

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	1 634 567	110 643
Transaktionskonto, Swedbank	911 793	2 012 386
Summa kassa och bank	2 546 360	2 123 030

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	45 724 372	42 774 372
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-14 987 500	-11 987 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 686 872	30 737 372

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,89%	2024-01-25	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	4,85%	3-månaders rörlig	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	4,61%	3-månaders rörlig	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
SWEDBANK	4,73%	3-månaders rörlig	1 737 500,00	0,00	0,00	1 737 500,00
SWEDBANK	1,49%	2025-01-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-05-23	2 600 000,00	0,00	0,00	2 600 000,00
SWEDBANK	1,19%	2026-05-25	3 715 760,00	0,00	0,00	3 715 760,00
SWEDBANK	1,84%	2026-09-25	2 360 000,00	0,00	40 000,00	2 320 000,00
SWEDBANK	1,79%	2027-01-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,90%	2027-08-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,30%	2028-05-24	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2029-05-25	2 411 112,00	0,00	10 000,00	2 401 112,00
SWEDBANK	1,41%	2030-05-24	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
Summa			42 774 372,00	3 000 000,00	50 000,00	45 724 372,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kronor varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår kommer föreningen även att omförhandla fyra lån, vilka klassas som kortfristiga skulder och uppgår till ett belopp om 14 987 500 kronor. De närmsta 2-5 åren kommer föreningen att omförhandla åtta lån vilka uppgår till en skuld om 22 095 760 kronor. Föreningen har två lån som omförhandlas mer än fem år efter balansdagen, till en skuld om 8 591 112 kronor.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	18 457	42 505
Ej reskontraförda leverantörsskulder	392 356	0
Summa leverantörsskulder	410 813	42 505

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	12 035	12 933
Summa skatteskulder	12 035	12 933

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	-1 108
Skuld sociala avgifter och skatter	0	52 032
Avräkning hyror och avgifter	0	1 920
Summa övriga skulder	0	52 844

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 882	0
Upplupna räntekostnader	73 508	76 808
Upplupna driftskostnader	6 507	0
Upplupna elkostnader	17 655	18 770
Upplupna värmekostnader	94 432	102 114
Upplupna styrelsearvoden	91 960	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 117	211 665
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 066	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	634	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	353 714	275 299
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	695 475	684 655

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	47 250 000	47 250 000

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kerstin Lemke
Ordförande

Arne Johansson
Ledamot

Bengt Klevtorp
Ledamot

Berit Andersen
Ledamot

Magnus Jansson
Ledamot Riksbyggen

**Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
FinEasity AB**

Ben Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13

Org.nr 769615-0247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsmed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpbara delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Fides 13 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Enligt sidan för elektroniska påskrifter

Ben M-Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor

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, 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 motsvaras 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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- 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 Fides 13

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fides 13 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

