
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Storspoven
Org nr: 794000-1824



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Att bo i bostadsrättsförening



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Storspoven får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen 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. Bostadsrättsförening registrerades 1965-11-22. Nuvarande ekonomiska planen registrerades 1970-03-09 och nuvarande stadgar 2019-02-19. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Det beror på ökade underhållskostnader i och med det pågående projektet som omfattar nytt klimatskal, dränering, ventilation och solceller. Intäkterna är lägre jämfört med föregående år eftersom föreningen föregående år erhöll 5 milj. kr i ersättning från försäkringsbolaget för carportbyggnader som förstördes i en brand. Bortsett från det har intäkterna ökat som en följd av höjda årsavgifter. Flera av föreningens kostnader har under året minskat till exempel reparationskostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning. De kostnader som ökat under året är taxebundna driftkostnader såsom el, vatten, värme och sophantering. Även kostnader för kabel-TV, bredband och försäkring har ökat. Föreningens ränteintäkter har minskat och räntekostnader ökat som ett resultat av att föreningen upptagit fler lån för att finansiera det pågående projektet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 90% till 16%. Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 121% till 48%.

I resultatet ingår avskrivningar med 956 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -66 210 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övernärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flyttfågeln 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 170 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 31 A-H & 33 A-H i Umeå. Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	27
3 rum och kök	70
4 rum och kök	26
5 rum och kök	26
Totalt	170

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Gemensamhetslokal
Antal förråd	28	Extra att hyra
Antal garage	83	
Antal p-platser	62	



Total tomtarea	33 321 m ²	Årets taxeringsvärde	204 136 000 kr
Total bostadsarea	14 632 m ²	Föregående års taxeringsvärde	204 136 000 kr
Total lokalarea (garage)	1 260 m ²		

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. 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. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året har föreningen inte erhållit någon utdelning men de har erhållit återbäring med 1 400 kr.

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 1 385 tkr och planerat underhåll för 66 996 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2023-03-30 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad om 2 763 tkr per år, det motsvarar en kostnad på 189 kr/m². För de närmsta 30 åren uppgår föreningens underhållskostnad till 48 234 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 1 608 tkr (110 kr/m²). Reservering till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 1 608 tkr (110 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Bokföringsnämnden har föreslagit ändringar av allmänna råd för K2 och K3. Förslaget innebär bland annat att alla bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt K3. Att byta regelverk till K3 innebär en förändring i bokföringen av tillgångar som då delas upp i flera komponenter med avskrivning i stället för att ingå i underhållsplanen och avsättning till underhållsfonden. Ändringen av redovisningsprincip kommer således att påverka framtida rekommendationer till avsättning. Idag kan bostadsrättsföreningar välja regelverk mellan K2 och K3 och planen är att föreningen ska byta regelverk till K3 då projektet med klimatskal, dränering, ventilation och solceller är färdigställt och då kommer en ny underhållsplan att tas fram.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (<i>service maskiner tvättstugor</i>)	41 475
Installationer (<i>Ventilationsfilter</i>)	1 405
Huskropp utvändigt (<i>fasad, tak, ventilation, dränering</i>)	66 883 426
Markytor (<i>Utemiljö växtligheter</i>)	69 894

Planerat underhåll	År
Klimatskal (fasad och tak)	2023-2025
Ventilation, till- och frånluft	2023-2025
Dränering	2023-2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Landström	Ordförande	2024
Bengt Andersson	Sekreterare	2025
Gunborg Eriksson	Vice ordförande	2024
Christina Stoltz	Ledamot	2025
Tom Bergström	Ledamot	2025
Per-Hugo Brändström	Ledamot	2024
Sandra Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Karakatsanis	Suppleant	2025
Robert Lundin	Suppleant	2024
Victoria Pettersson	Suppleant	2024
Ylva Hellman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Lars Skånberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Nilsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mona Bäckman, <i>sammankallande</i>	2024
Magnus Brändström	2024
Karin Lidvall	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 20%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 692 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 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	12 384	10 066	9 419	9 249	9 158
Resultat efter finansiella poster*	-67 173	-18 082	463	-446	997
Soliditet %*	-106	-10	27	25	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	65	94	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	884	725	682	671	666
Driftkostnader kr/kvm	4 635	1 962	485	533	429
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	419	713	437	481	385
Energikostnad kr/kvm*	191	172	167	160	162
Sparande kr/kvm*	49	174	139	84	177
Ränta kr/kvm	255	35	18	18	20
Skuldsättning kr/kvm*	8 464	3 506	1 637	1 657	1 677
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 193	3 807	1 778	1 800	1 822
Räntekänslighet %*	10,4	5,2	2,6	2,7	2,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Driftkostnader kr/kvm:

Är den totala driftkostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. Se not 4 för vad som ingår i driftkostnader.

Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm:

Är den totala driftkostnaden exkl. kostnader för underhåll delat på den totala intäktsytan i föreningen. Se not 4 för vad som ingår i driftkostnader.

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.

Ränta kr/kvm:

Är den totala räntekostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen.

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan huvudsakligen härledas till ökade underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 49 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 110 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen. Styrelsen kommer att ta fram en ny underhållsplan enligt K3 regelverket när projektet är färdigställt vilket förväntas bli sommaren 2025, att byta regelverk kommer påverka med rekommenderade avsättningen till underhållsfonden.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet våren 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 20% från och med den 1 juli 2024. Dessutom har stämman den 30 juni 2022 beslutat om att genomföra projektet och för att finansiera det öka årsavgifterna med totalt 65,5%, hittills har årsavgifter höjts med 45%. Föreningen har beviljats ett investeringsbidrag från EU via Länsstyrelsen om 66 956 tkr. Halva bidraget betalades ut 2022-08-26. Resterande bidrag förväntas att betalas ut under kommande räkenskapsår. Föreningen har också beviljats lånelöfte från Länsförsäkringar Västerbotten Bank och fått en del av detta lånelöfte utbetalt under det gångna räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	725 914	0	9 496 994	-18 081 799
Disposition enl. årsstämmobeslut			-18 081 799	18 081 799
Reservering underhållsfond		1 608 000	-1 608 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 608 000	1 608 000	
Årets resultat				-67 165 778
Vid årets slut	725 914	0	-8 584 805	-67 165 778

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 584 805
Årets resultat	-67 165 778
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 608 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 608 000
Summa	-75 750 583

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 75 750 583

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 384 121	10 066 153
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 942 176	6 149 796
Summa rörelseintäkter		14 326 297	16 215 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-73 659 619	-31 182 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 124 065	-1 181 729
Personalkostnader	Not 6	-255 096	-166 169
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-955 923	-995 496
Summa rörelsekostnader		-75 994 703	-33 525 866
Rörelseresultat		-61 668 406	-17 309 916
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	142 770	390 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-5 640 143	-1 167 683
Summa finansiella poster		-5 497 373	-771 883
Resultat efter finansiella poster		-67 165 778	-18 081 799
Årets resultat		-67 165 778	-18 081 799



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 584 987	26 415 669
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 175 471	1 300 711
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	37 681 961	7 704 511
Summa materiella anläggningstillgångar		64 442 419	35 420 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	255 000	255 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		255 000	255 000
Summa anläggningstillgångar		64 697 419	35 675 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 038	122 555
Övriga fordringar	Not 16	6 463	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	571 800	1 009 880
Summa kortfristiga fordringar		581 301	1 132 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 707 853	42 854 678
Summa kassa och bank		5 707 853	42 854 678
Summa omsättningstillgångar		6 289 154	43 987 113
Summa tillgångar		70 986 573	79 663 005



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	725 914	725 914
Summa bundet eget kapital	725 914	725 914
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 584 805	9 496 994
Årets resultat	-67 165 778	-18 081 799
Summa fritt eget kapital	-75 750 583	-8 584 805
Summa eget kapital	-75 024 669	-7 858 891
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	38 735 846
Summa långfristiga skulder	105 656 512	38 735 846
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 975 031
Leverantörsskulder	317 301	10 630
Skatteskulder	25 136	18 166
Övriga skulder	Not 20	25 387 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	6 394 805
Summa kortfristiga skulder	40 354 731	48 786 050
Summa eget kapital och skulder	70 986 573	79 663 005



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-61 668 406	-17 309 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	955 923	995 496
	-60 712 483	-16 314 421
Erhållen ränta	271 420	199 830
Erlagd ränta	-5 365 112	-1 133 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-65 806 175	-17 248 275
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	422 484	-444 316
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-20 663 333	29 620 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86 047 024	11 927 739
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-221 000
Investeringar i byggnader och mark	0	-708 002
Investeringar i inventarier	0	-275 413
Investeringar i pågående byggnation	-29 977 450	-2 336 781
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 977 450	-3 541 196
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 022 351	-311 116
Upptagna lån	79 900 000	30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	78 877 649	29 688 884
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-37 146 825	38 075 427
Likvida medel vid årets början	42 854 678	4 779 252
Likvida medel vid årets slut	5 707 853	42 854 678

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	54
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	15-40
Inventarier	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 120 632	7 674 198
Hyror, lokaler	36 300	36 300
Hyror, garage	321 221	319 680
Hyror, p-platser	179 302	195 895
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 102	-14 084
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 854	-26 184
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-43 724	-48 481
Bränsleavgifter, bostäder	1 445 924	1 445 131
Elavgifter	357 422	483 698
Summa nettoomsättning	12 384 121	10 066 153

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	193 800	193 705
IT-avgifter	246 000	245 875
Balkonginglasning	572 160	571 840
Övriga ersättningar	39 919	22 948
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-4
Övriga rörelseintäkter	131 175	48 289
Försäkringsersättningar	759 140	5 067 144
Summa övriga rörelseintäkter	1 942 176	6 149 796



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-66 996 199	-19 853 159
Reparationer	-1 385 263	-6 008 088
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-296 770	-303 466
Försäkringspremier	-203 501	-176 036
Kabel- och digital-TV	-452 146	-414 032
Återbäring från Riksbyggen	1 400	15 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 713	0
Serviceavtal	-13 838	-7 020
Obligatoriska besiktningar	-24 916	-32 178
Bevakningskostnader	-36 425	-73 087
Snö- och halkbekämpning	-687 568	-828 014
Förbrukningsinventarier	-38 210	-15 754
Vatten	-610 250	-564 125
Fastighetsel	-879 127	-713 199
Uppvärmning	-1 544 520	-1 448 798
Sophantering och återvinning	-401 234	-373 873
Förvaltningsarvode drift	-87 339	-386 643
Summa driftskostnader	-73 659 619	-31 182 471

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-961 538	-923 988
IT-kostnader	-28 921	-7 373
Företagsförsäkringar	-3 600	0
Övriga riskkostnader	-1 408	-947
Arvode, yrkesrevisorer	-24 125	-28 625
Övriga försäljningskostnader	-6 787	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 651	-32 430
Kreditupplysningar	-7 506	-19 970
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 592	-19 320
Representation	-114	-7 140
Kontorsmateriel	-14 764	-11 594
Telefon och porto	-19 470	-14 850
Medlems- och föreningsavgifter	-13 600	-6 800
Konsultarvoden	0	-11 388
Bankkostnader	-7 989	-6 462
Advokat och rättegångskostnader	0	-90 844
Summa övriga externa kostnader	-1 124 065	-1 181 729

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-4 200
Styrelsearvoden	-87 500	-60 500
Sammanträdesarvoden	-99 000	-60 726
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 000	-8 500
Sociala kostnader	-52 596	-32 243
Summa personalkostnader	-255 096	-166 169

Not 7 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-397 081	-397 081
Avskrivning Markanläggningar	-40 543	-40 543
Avskrivningar tillkommande utgifter	-393 058	-409 283
Avskrivning Installationer	-125 240	-148 589
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-955 923	-995 496

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 100

Utdelning på andelar i Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	140 346	388 521
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 211	2 153
Övriga ränteintäkter	213	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	142 770	390 701

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-4 048 420	-561 799
Övriga räntekostnader	-36 518	-4 609
Övriga finansiella kostnader	-1 555 205	-601 275
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 640 143	-1 167 683



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 442 387	21 442 387
Mark	5 400 000	5 400 000
Standardförbättringar	17 557 533	16 849 531
Markanläggning	2 387 316	2 387 316
	46 787 236	46 079 234
Årets anskaffningar		
Årets anskaffningar byggnader	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 787 236	46 079 234
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 909 154	-11 512 072
Standardförbättringar	-6 890 030	-6 480 747
Markanläggningar	-1 572 384	-1 531 841
	-20 371 567	-19 524 660
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-397 081	-397 081
Årets avskrivning standardförbättringar	-393 058	-409 283
Årets avskrivning markanläggningar	-40 543	-40 543
	-830 682	-846 907
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 202 249	-20 371 567
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets utrangering ack avskrivningar	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 584 987	26 415 669
Varav		
Byggnader	9 136 152	9 533 233
Mark	5 400 000	5 400 000
Standardförbättringar	10 274 445	10 667 504
Markanläggningar	774 390	814 932
Taxeringsvärden		
Bostäder	227 000 000	227 000 000
Lokaler	1 967 000	1 967 000
Totalt taxeringsvärde	228 967 000	228 967 000
<i>varav byggnader</i>	<i>152 220 000</i>	<i>152 220 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>76 747 000</i>	<i>76 747 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	349 823	349 823
Installationer	3 751 707	3 476 293
	4 101 530	3 826 116
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 101 530	3 826 116
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-349 823	-349 823
Installationer	-2 450 996	-2 302 407
	-2 800 819	-2 652 230
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-125 240	-148 589
	-125 240	-148 589
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-349 823	-349 823
Installationer	-2 576 236	-2 450 996
	-2 926 059	-2 800 818
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 175 471	1 300 711
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 175 471	1 300 711

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	7 704 511	5 367 730
Laddstolpar (Aktivering)	0	-172 288
Värmepumpar garage (aktivering)	0	-182 763
Carport (kostnadsföring och aktivering)	0	-4 907 841
Ombyggnad förråd	0	-106 742
Projekt klimatskal, dränering, ventilation och solceller (45%)	29 977 450	7 704 511
Vid årets slut	37 681 961	7 704 511

Projektet klimatskal, dränering, ventilation och solceller räknas inte till 100% som en investering. Eftersom funktioner såsom fasad, tak, dränering och vissa delar av ventilationen fanns före projektet startade räknas renoveringen av det som underhållsarbete. Fördelningen av underhåll och investering är beräknat till 55% underhåll och 45% investering.

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	255 000	255 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	255 000	255 000
<i>Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen</i>		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	113 901	122 555
Nedskrivning av kundfordringar	-110 863	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 038	122 555

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	6 463	0
Summa övriga fordringar	6 463	0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna hyresintäkter	2 866	0
Upplupna ränteintäkter	71 192	199 842
Förutbetalda försäkringspremier	110 421	93 080
Förutbetalda driftkostnader	1 436	7 020
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 752	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	118 504	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 629	709 938
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	571 800	1 009 880

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel, SBAB	3 754 559	4 294 561
Transaktionskonto, Swedbank	1 953 294	38 560 118
Summa kassa och bank	5 707 853	42 854 678



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	134 588 526	55 710 877
Nästa års villkorsändring av befintliga lån	-27 663 850	-16 519 031
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 268 164	-456 000
Långfristig skuld vid årets slut	105 656 512	38 735 846

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
SWEDBANK	0,70%	2022-09-28	3 654 001,00	-3 630 274,00	23 727,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2022-12-30	2 466 630,00	-2 454 204,00	12 426,00	0,00
SWEDBANK		2023-12-28	4 056 000,00	-4 056 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2024-06-01	6 342 400,00	-6 267 400,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	0,70%	2024-08-23	6 640 000,00	0,00	96 000,00	6 544 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,49%	2024-10-30	0,00	10 000 000,00	50 000,00	9 950 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,46%	2024-11-30	0,00	8 721 604,00	21 800,00	8 699 804,00
SWEDBANK	0,95%	2025-06-18	2 551 846,00	0,00	60 000,00	2 491 846,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,48%	2026-06-30	30 000 000,00	0,00	300 000,00	29 700 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,68%	2026-09-30	0,00	14 000 000,00	140 000,00	13 860 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,94%	2027-03-31	0,00	23 800 000,00	0,00	23 800 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,51%	2027-09-30	0,00	17 786 274,00	133 398,00	17 652 876,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,23%	2027-09-30	0,00	22 000 000,00	110 000,00	21 890 000,00
Summa			55 710 877,00	79 900 000,00	1 022 351,00	134 588 526,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 186 864 kr och villkorsändra 27 663 850 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 105 656 512 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under nästa räkenskapsår. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagen.

Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	384 963	0
Skulder för erhållna bidrag	0	25 108 463
Medlemmarnas reparationsfonder	272 697	281 743
Skuld för moms	1 962	-2 849
Clearing	0	60
Summa övriga skulder	659 621	25 387 417

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	0	13 638
Upplupna räntekostnader	333 302	58 271
Upplupna driftskostnader	76 226	183 158
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	85 931	445 254
Upplupna elkostnader	59 273	115 045
Upplupna vattenavgifter	54 372	94 272
Upplupna värmekostnader	53 814	128 160
Upplupna kostnader för renhållning	23 153	54 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 729 792	4 274 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 268
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 004 796	1 023 331
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 420 658	6 394 805

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	136 604 678	59 129 700

Not 23 Eventualförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga ansvarsförbindelser (erhållen del av investeringsbidrag från EU)	33 477 952	33 477 952

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret att rapportera.



Styrelsens underskrifter

Umeå 2024 – datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Stefan Landström

Bengt Andersson

Gunborg Eriksson

Christina Stoltz

Tom Bergström

Per-Hugo Brändström

Sandra Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 – datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Lars Skånberg
Förtroendevald revisor



Att bo i bostadsrättsförening

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

För småhus gäller i stället 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Storspoven

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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



Verifikat

Transaktion 09222115557532364744

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 Riksbyggen Brf Storspoven
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-11-22 11:13:20 CET (+0100) av Ylva
Hellman (YH)
Färdigställt 2024-12-03 15:01:46 CET (+0100)

Initierare

Ylva Hellman (YH)
Riksbyggen
ylva.hellman@riksbyggen.se

Signerare

Stefan Landström (SL)
stefan@landstrom.live
+46702794539



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN LANDSTRÖM"
Signerade 2024-11-25 09:24:01 CET (+0100)

Bengt Andersson (BA)
bengtander@gmail.com
+46703456693



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ANDERSSON"
Signerade 2024-11-22 14:08:36 CET (+0100)

Gunborg Eriksson (GE)
erikssongunborg@gmail.com
+46705927402



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNBORG ERIKSSON"
Signerade 2024-11-22 15:07:00 CET (+0100)

Christina Stoltz (CS)
cinorrand@gmail.com
+46703443993



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Astrid Christina Iréne Stoltz"
Signerade 2024-11-22 16:41:38 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532364744

Per-Hugo Brändström (PB)
ph_brandstrom@hotmail.com
+46703647801



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Hugo Martin Brändström"
Signerade 2024-11-25 13:02:34 CET (+0100)

Tom Bergström (TB)
Personnummer 197010098577
tom.bergstrom@cytiva.com
+46705378908



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM BERGSTRÖM"
Signerade 2024-11-25 11:15:34 CET (+0100)

Sandra Karlsson (SK)
Riksbyggen
Sandra.L.karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sandra Linda Maria Karlsson"
Signerade 2024-11-25 10:30:44 CET (+0100)

Lars Skånberg (LS)
larsskanberg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS SKÅNBERG"
Signerade 2024-11-25 16:52:53 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)
KPMG AB
Personnummer 19920404-0282
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-12-03 15:01:46 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532364744

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>

