

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Munksjöterrassen
Org nr: 769613-7863



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 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.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF
Munksjöterrassen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-28.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst pga högre underhålls- och räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 794 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 486 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust beror till stor del på högre räntekostnader och underhållskostnader som tillkommit utöver budget. Nyckeltalet Sparande kr/kvm ligger i nivå med vad underhållsplanen rekommenderar. Årsavgifterna ses över vid budgetarbetet och kommer i så fall höjas med anledning av ökade kostnader.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Eldsjälen 4, Jönköpings Kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt. På fastigheterna finns 2 byggnader med 37 lägenheter samt källarvåning me 29 garageplatser.. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastigheternas adress är Västra Holmgatan 24 A-D i Jönköping.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	10	17	10	0	0	37

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
		29	6

Föreningen har en gästlägenhet för uthyrning. 

Total tomtarea	2 360 m ²
Garage	655 m ²
Total bostadsarea	3 355 m ²
Årets taxeringsvärde	97 008 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 008 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i **Intresseförening** för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. 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 är delaktig i Eldsjälens Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Munksjöstranden, Munksjöterrassen, Munksjöpromenaden, Munksjöutsikten, Munksjögården och Aspholmen. Föreningarnas fastigheter utgör en samfällighet för gemensamhetsanläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen Ga1 omfattar internator, grönytor, lyktstolpar med elledningar, planteringar och dagvattenledningar inom området. Gemensamhetsanläggningen Ga2 omfattar parkeringar inom området. Kostnaderna för drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 37/295 (ca 12,54%) av Ga1:s kostnader och 6/34 (ca 17,65%) av Ga2:s kostnader. Samfälligheten har en styrelse med representanter från de olika föreningarna. Föreningarna utser även en representant var att närvara vid Samfällighetens stämma.

Föreningen har följande driftavtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
GT Hiss	Hisservice
Dekra	Hissbesiktning
Assa Abloy	Garageportar
Elis Textil AB	Entrémattor
TeliaSverige	Bredband/TV
Jönköpings Energi och Bixia	Elnät och elhandel
Stena och June avfall (Jkpg kommun)	Renhållning

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 53 tkr och planerat underhåll för 359 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. 

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22 339 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 613 tkr med hänsyn till ingående fondvärde som är 3 957 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 613 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll från år 2020

Beskrivning	År
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2020
Fuktstyrning ventilation i garaget	2020
Golv målning gemensamma utrymmen	2021
Planteringar	2021
Trapphusarmaturer	2021
Golvvärme lgh	2022
Belysning innergård	2022
Underhållsspolning stammar	2022
Övrigt	2022
Bostäder lås	2023
Värme	2023
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2023
Målning entréer	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder (Byte termostater och värmeinjustering)	203 970
Installationer (Byte porttelefon halva kostnaden)	78 165
Huskropp utvändigt (Målning dörrar, garageportar)	32 711
Markytor (Algbehandling och sänkning brunn)	32 016
Garage (Dammbindning garagegolv och linjemålning i garaget)	12 056 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klas Brengesjö	Ordförande	2025
Charlotte Sundqvist	Sekreterare	2025
Bengt Svensson	Vice ordförande	2025
Niklas Lindstrand	Vice ordförande	2026
Martina Locking	Ledamot	2026
Patrik Nordenfelt	Ledamot	2026
Ove Knutsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Hellesen-Hansen	Suppleant	2025
Stefan Nilsson	Suppleant	2025
Elenor Marthinson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Malin Malmgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Svante Bolin	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Malmgren	2025
Ann-Margret Johansson	2025

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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 908 kr/m²/år, baserat på bostadsarean.

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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 597	3 162	2 960	2 868	2 748
Rörelsens intäkter	3 603	3 248	2 963	2 871	2 752
Resultat efter finansiella poster*	-308	24	372	353	495
Årets resultat	-308	24	372	353	495
Resultat exkl avskrivningar	486	804	1 134	1 103	1 226
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-127	263	632	578	701
Balansomslutning	77 124	78 425	79 045	79 978	81 290
Årets kassaflöde	-567	-90	-273	-657	-847
Soliditet %*	57	56	56	54	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	90	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 000	876	823	804	775
Driftkostnader kr/kvm	384	315	303	286	214
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	294	289	278	258	207
Energikostnad kr/kvm*	170	162	157	141	103
Underhållsfond kr/kvm	1 159	1 096	987	885	782
Reservering till underhållsfond kr/kvm	153	135	125	131	131
Sparande kr/kvm*	211	226	308	303	312
Ränta kr/kvm	296	195	60	65	82
Skuldsättning kr/kvm*	8 168	8 412	8 624	8 973	9 390
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 763	10 054	10 307	10 724	11 224
Räntekänslighet %*	9,8	11,5	12,5	13,3	14,5
El, fastigheten kWh	74 930	67 098	53 834	58 172	
El, lgh+fastigheten kWh	171 744	160 191	150 720	155 940	

* obligatoriska nyckeltal

Beräkningsgrund:

Bostadsarean 3 355 kvm

Garagearean 655 kvm

Totalt 4010 kvm

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:



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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 835 000	0	0	4 393 706	-296 447	23 769
Disposition enl. årsstämmobeslut					23 769	-23 769
Reservering underhållsfond				613 000	-613 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-358 918	358 918	
Årets resultat						-307 680
Vid årets slut	39 835 000	0	0	4 647 788	-526 760	-307 680

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-272 678
Årets resultat	-307 680
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-613 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	358 918
Summa	-834 440

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-834 440**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 597 145	3 162 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 300	85 780
Summa rörelseintäkter		3 603 445	3 248 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 538 683	-1 263 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 113	-372 699
Personalkostnader	Not 6	-36 041	-33 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-793 647	-780 043
Summa rörelsekostnader		-2 734 485	-2 450 087
Rörelseresultat		868 960	798 018
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 040	2 257
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 022	6 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 186 702	-783 043
Summa finansiella poster		-1 176 640	-774 249
Resultat efter finansiella poster		-307 680	23 769
Årets resultat		-307 680	23 769

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	76 465 628	77 088 216
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	245 806	280 827
Summa materiella anläggningstillgångar		76 711 434	77 369 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	18 500	18 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 500	18 500
Summa anläggningstillgångar		76 729 934	77 387 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	2 825
Övriga fordringar	Not 15	14 760	14 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	136 820	210 520
Summa kortfristiga fordringar		151 580	227 795
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	242 541	809 849
Summa kassa och bank		242 541	809 849
Summa omsättningstillgångar		394 121	1 037 644
Summa tillgångar		77 124 055	78 425 187

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 835 000	39 835 000
Fond för yttre underhåll	4 647 788	4 393 706
Summa bundet eget kapital	44 482 788	44 228 706
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-526 760	-296 447
Årets resultat	-307 680	23 769
Summa fritt eget kapital	-834 440	-272 678
Summa eget kapital	43 648 349	43 956 028
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	6 600 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 730 241
Leverantörsskulder	Not 19	146 941
Skatteskulder	Not 20	8 466
Övriga skulder	Not 21	646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	582 864
Summa kortfristiga skulder	26 875 707	34 469 159
Summa eget kapital och skulder	77 124 055	78 425 187

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	868 960	798 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	793 647	780 043
Utdelningar	3 040	2 257
	1 665 648	1 580 318
Erhållen ränta	7 022	6 537
Erlagd ränta	-1 186 702	-783 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	485 968	803 812
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	76 215	-72 575
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-18 452	206 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543 731	938 086
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-136 039	0
Investeringar i inventarier	0	-178 421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-136 039	-178 421
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-975 000	-850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-975 000	-850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-567 308	-90 335
Likvida medel vid årets början	809 849	900 184
Likvida medel vid årets slut	242 541	809 849
Kassa och Bank BR	242 541	809 849

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	120
Standardförbättringar	Linjär	5
Installationer	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 047 352	2 649 876
Hyror, garage	195 075	191 640
Hyror, p-platser	23 688	21 780
Elavgifter	217 242	189 019
Kabel-tv-avgifter	99 456	99 456
Övriga ersättningar	14 338	10 564
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Summa nettoomsättning	3 597 145	3 162 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	80 300
Övriga rörelseintäkter	6 300	5 480
Summa övriga rörelseintäkter	6 300	85 780

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-358 918	-103 911
Reparationer	-52 764	-104 697
Självrisk	0	-10 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 390	-68 873
Samfällighetsavgifter	-26 642	-30 486
Försäkringspremier	-66 680	-58 000
Kabel- och digital-TV	-106 007	-88 027
Återbäring från Riksbyggen	400	3 300
Serviceavtal	-49 436	-48 395
Obligatoriska besiktningar	-5 268	-7 454
Drift och förbrukning, övrigt	-11 969	-9 558
Förbrukningsinventarier	-18 850	-12 231
Vatten	-103 078	-97 081
Fastighetsel	-253 196	-276 661
Uppvärmning	-326 816	-274 673
Sophantering och återvinning	-56 458	-64 433
Förvaltningsarvode drift yttre skötsel extra	-32 611	-11 876
Summa driftskostnader	-1 538 683	-1 263 557

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-308 979	-305 562
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-23 063
Övriga förvaltningskostnader	-17 171	-12 101
Kreditupplysningar	-750	-3 181
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 871	-5 250
Driftabonnemang	-3 929	-18 595
Medlems- och föreningsavgifter	-2 220	-2 220
Bankkostnader	-3 193	-2 726
Summa övriga externa kostnader	-366 113	-372 699

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-28 650	-26 246
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-6 391	-6 541
Summa personalkostnader	-36 041	-33 787

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-724 967	-724 967
Avskrivning Markanläggningar	-5 788	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-27 872	-20 056
Avskrivning Installationer	-35 020	-35 020
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-793 647	-780 043

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	3 040	1 887
Andelsutdelning från Riksbyggens intresseförening	0	370
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 040	2 257

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 701	6 267
Övriga ränteintäkter	269	269
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 022	6 537

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 186 608	-783 043
Övriga räntekostnader	-95	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 186 702	-783 043

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	82 465 000	82 465 000
Mark	2 370 000	2 370 000
Anslutningsavgifter	100 280	100 280
	84 935 280	84 935 280
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (porttelefon)	78 164	0
Markanläggningar (ny p-plats)	57 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 071 319	84 935 280

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 792 482	-7 067 515
Standardförbättringar	-54 582	-34 526
	-7 847 064	-7 102 041
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-724 967	-724 967
Årets avskrivning standardförbättringar	-27 872	-20 056
Årets avskrivning markanläggningar	-5 788	0
	-758 627	-745 023
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 605 691	-7 847 064

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	73 947 551	74 672 518
Mark	2 370 000	2 370 000
Standardförbättringar	95 989	45 698
Markanläggningar	52 088	0

Taxeringsvärden

Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	1 008 000	1 008 000

Totalt taxeringsvärde	97 008 000	97 008 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 008 000</i>	<i>69 008 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	350 204	171 783
Installationer	0	0
	350 204	171 783
Årets anskaffningar		
Installationer	0	178 421
	0	178 421
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	350 204	350 204
Avskrivningar vid årets början	-69 377	-34 357
Årets avskrivningar		
Installationer	-35 020	-35 020
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-104 397	-69 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	245 806	280 827
Varav		
Installationer	245 806	280 827

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
37 andelar á 500 kr i Intresseföreningen Jönköping	18 500	18 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	18 500	18 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	174
Kundfordringar	0	2 651
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2 825

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 760	14 450
Summa övriga fordringar	14 760	14 450

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	48 627	45 596
Förutbetalda försäkringspremier	70 664	66 680
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	76 135
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 529	17 529
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 820	210 520

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 462	2 650
Bankmedel	9 025	223 411
Transaktionskonto	228 054	583 788
Summa kassa och bank	242 541	809 849

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 755 241	33 730 241
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-575 000	-1 000 000
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 580 241	-32 730 241
Långfristig skuld vid årets slut	6 600 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,71%	2024-11-12	12 347 750,00	-11 647 750,00	700 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,80%	Rörlig 3 mån	7 392 491,00	0,00	100 000,00	7 292 491,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2025-06-30	6 715 000,00	0,00	75 000,00	6 640 000,00
NORDEA	2,68%	2025-11-12	0,00	11 647 750,00	0,00	11 647 750,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2026-04-30	7 275 000,00	0,00	100 000,00	7 175 000,00
Summa			33 730 241,00	0,00	975 000,00	32 755 241,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi föreningens lån i Stadshypoteks lån om 6 640 000kr och 7 292 491kr samt Nordeas lån om 11 67 750kr som kortfristiga skulder. Föreningen kommer nästa verksamhetsår amortera 575 000 kr av ovanstående lån. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	254 808	146 941
Summa leverantörsskulder	254 808	146 941

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	2 730	280
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	70 390	68 873
Debiterad preliminärskatt	-66 825	-60 687
Summa skatteskulder	6 295	8 466

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	1 638	375
Skuld sociala avgifter och skatter	386	271
Summa övriga skulder	2 024	646

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	132 320	172 317
Upplupna elkostnader	46 581	34 395
Upplupna värmekostnader	51 334	46 487
Upplupna kostnader för renhållning	956	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 500
Upplupna styrelsearvoden	38 841	34 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 307	270 434
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 339	582 864

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Jönköping 250319

Ort och datum

Klas Brengsjö

Klas Brengsjö

Charlotte Sundqvist

Charlotte Sundqvist

Bengt Svensson

Bengt Svensson

Niklas Lindstrand

Niklas Lindstrand

Martina Locking

Martina Locking

Patrik Nordenfelt

Patrik Nordenfelt

Ove Knutsson

Ove Knutsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

2025-03-20

Agnes Wiberg

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Malin Malmgren

Malin Malmgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Munksjöterrassen, org. nr 769613-7863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Munksjöterrassen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Munksjöterrassen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den

20 mars 2025

KPMG AB



Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor



Malin Malmgren

Förtroendevald revisor

RB BRF Munksjöterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Munksjöterrassen i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
[00](#)

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet