

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Ekholmsängen
Org nr: 716420-4666



Innehållsförteckning

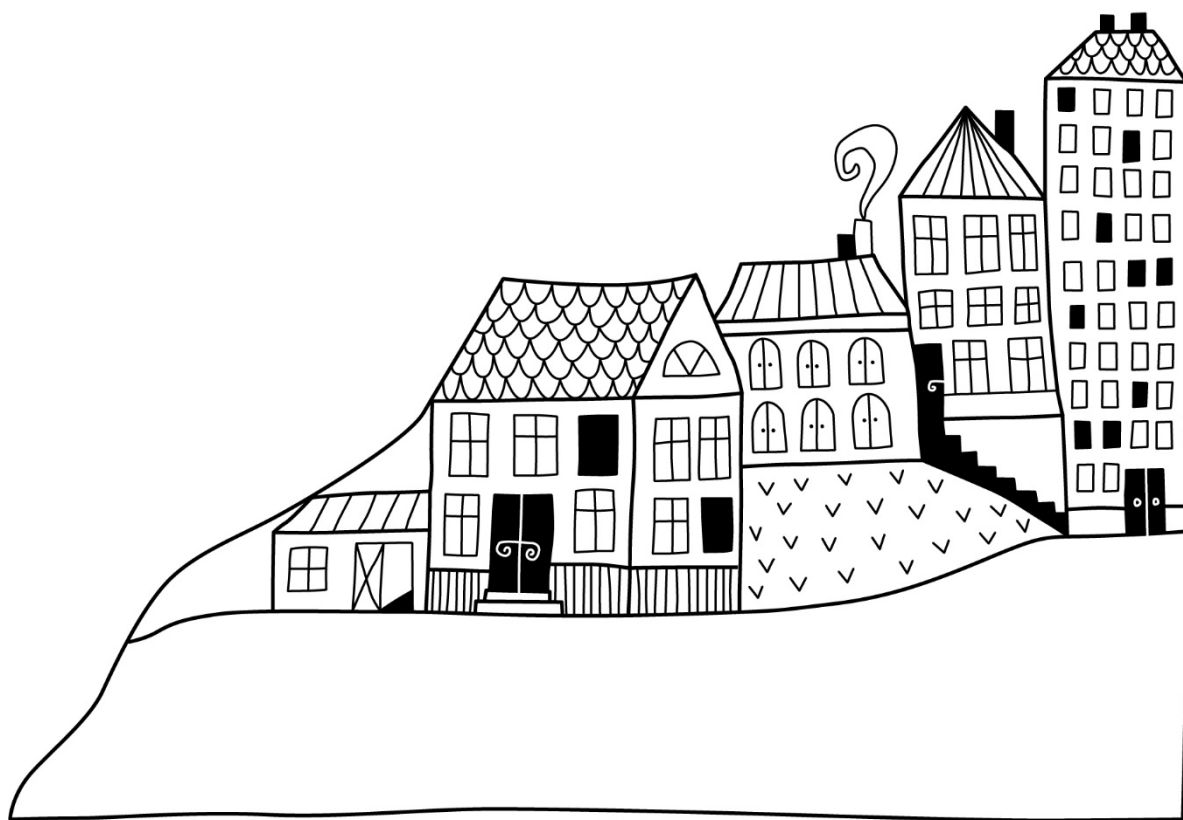
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ekholmsängen
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 246%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fågelholmen 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 2000. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 253-255 i Skärholmen.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
8	10	26	18	62

Lokaler	P-platser
1	42

Total tomtarea 5 624 m²

Total bostadsarea 4 511 m²

Årets taxeringsvärde 81 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El (nätägare)	Energikundservice Sverige (Fortum Sverige AB)
El (leverantör)	Luleå Energi AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Återvinning	Remondis Sweden AB
Hissar	Kone AB
Kabel-tv	Com Hem AB/Tele2

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 169 tkr och planerat underhåll för 116 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 22 231 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 741 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 585 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Filterbyte	116



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Haglund	Ordförande	2024
Dijana Todorovic	Vice ordförande	2024
Olja Aleksic	Ledamot	2025
Natali Nordstedt	Ledamot	2025
Alexandra Gardbeck	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofie Altuntas	Suppleant	2024
Danuta Larsson	Suppleant	2025
Nikolaos Bellos	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2024
Mladen Aleksic	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Magnusson		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bakir Peranda		2024
Ewa Hernqvist		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 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Ekonomi

Årets resultat är något bättre i jämförelse med föregående år, trots omvärldssituationen som gett en stor påverkan på samtliga marknader. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 1,5 %. Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 963 kr/m²/år.

Föreningen har under räkenskapsåret erhållit elstöd om drygt 141 tkr.

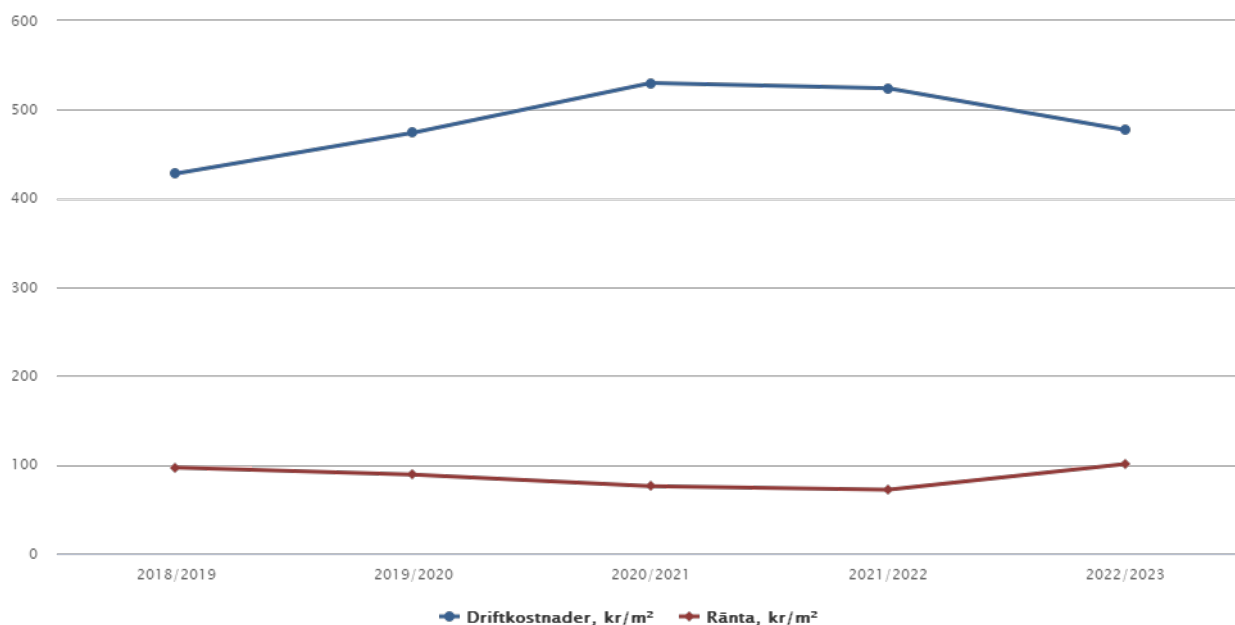
Trots ovan har föreningen utfört en extra amortering där ett lån om 2 965 000 kr lösts ut.

I resultatet ingår avskrivningar med 668 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 489 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 445	4 446	4 445	4 446	4 447
Resultat efter finansiella poster	821	596	564	691	943
Balansomslutning	61 125	63 538	63 283	62 992	63 316
Soliditet %	56	53	52	51	50
Likviditet %	246	41	325	239	211
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	963	963	963	963	963
Driftkostnader, kr/m ²	488	524	530	474	428
Ränta, kr/m ²	90	72	76	89	97
Underhållsfond, kr/m ²	1 142	1 038	965	926	878
Lån, kr/m ²	5 790	6 515	6 581	6 647	6 882



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 430 000	4 683 018	4 741 495	595 610
Disposition enl. årsstämmobeslut			595 610	–595 610
Reservering underhållsfond		585 000	–585 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–116 338	116 338	
Årets resultat				820 739
Vid årets slut	23 430 000	5 151 680	4 868 443	820 739

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 337 105
Årets resultat	820 739
Årets fondavsättning enligt stadgarna	–585 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 338
Summa	5 689 181

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 689 181**

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

till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 444 792	4 446 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 871	54 729
Summa rörelseintäkter		4 611 663	4 501 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 203 057	-2 366 488
Övriga externa kostnader	Not 5	-381 790	-353 524
Personalkostnader	Not 6	-168 583	-195 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-668 493	-668 493
Summa rörelsekostnader		-3 421 923	-3 583 847
Rörelseresultat		1 189 740	917 474
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	100	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 207	1 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-405 309	-323 503
Summa finansiella poster		-369 002	-321 865
Resultat efter finansiella poster		820 739	595 610
Årets resultat		820 739	595 610

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	58 442 653	59 051 646
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	119 000	178 500
Summa materiella anläggningstillgångar		58 561 653	59 230 146
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		58 566 653	59 235 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	21 175
Övriga fordringar	Not 15	65 583	65 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	136 136	120 487
Summa kortfristiga fordringar		201 719	207 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 356 734	4 096 370
Summa kassa och bank		2 356 734	4 096 370
Summa omsättningstillgångar		2 558 453	4 303 621
Summa tillgångar		61 125 106	63 538 767



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 430 000	23 430 000
Fond för yttre underhåll		5 151 679	4 683 018
Summa bundet eget kapital		28 581 679	28 113 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 868 443	4 741 495
Årets resultat		820 739	595 610
Summa fritt eget kapital		5 689 181	5 337 105
Summa eget kapital		34 270 861	33 450 122
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 813 977	19 716 256
Summa långfristiga skulder		25 813 977	19 716 256
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	304 382	9 670 940
Leverantörsskulder	Not 19	-76 973	39 238
Skatteskulder	Not 20	7 306	5 665
Övriga skulder	Not 21	121 631	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	683 922	656 546
Summa kortfristiga skulder		1 040 268	10 372 389
Summa eget kapital och skulder		61 125 106	63 538 767



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	114
Bergvärme	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 345 992	4 345 992
Hyror, p-platser	100 600	100 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-200
Summa nettoomsättning	4 444 792	4 446 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	13 960	11 034
Erhållna statliga bidrag	141 396	0
Övriga rörelseintäkter	11 515	43 695
Summa övriga rörelseintäkter	166 871	54 729

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-116 338	-229 516
Reparationer	-168 972	-343 675
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 518	-94 178
Tomträttsavgäld	-225 700	-223 550
Försäkringspremier	-165 036	-152 967
Kabel- och digital-TV	-70 947	-65 671
Återbäring från Riksbyggen	2 600	3 100
Serviceavtal	-44 422	-21 397
Obligatoriska besiktningar	-30 144	-41 054
Snö- och halkbekämpning	0	-46 779
Förbrukningsinventarier	-8 167	-7 598
Vatten	-211 209	-172 948
Fastighetsel	-588 730	-459 039
Uppvärmning	-162 299	-172 903
Sophantering och återvinning	-251 135	-211 962
Förvaltningsarvode drift	-64 041	-126 351
Summa driftskostnader	-2 203 057	-2 366 488



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-260 147	-252 517
Lokalkostnader	-1 050	0
IT-kostnader	-11 997	-8 752
Arvode, yrkesrevisorer	-22 275	-22 125
Övriga förvaltningskostnader	-27 542	-37 221
Kreditupplysningar	-695	-1 742
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 983	-11 288
Telefon och porto	-14 570	-13 680
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-21 175	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 550	-3 100
Bankkostnader	-2 167	-2 100
Övriga externa kostnader	-7 640	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-381 790	-353 524

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-45 000	-45 175
Sammanträdesarvoden	-35 200	-74 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 400	-22 673
Övriga kostnadsersättningar	-15 350	-6 650
Sociala kostnader	-36 633	-46 744
Summa personalkostnader	-168 583	-195 342

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-608 993	-608 993
Avskrivning Installationer	-59 500	-59 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-668 493	-668 493

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	100	480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	100	480



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 395	1 130
Ränteintäkter från likviditetsplacering	242	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	29
Övriga ränteintäkter	570	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 207	1 158

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-403 785	-323 503
Övriga räntekostnader	-1 524	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-405 309	-323 503

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	69 272 925	69 272 925
	69 272 925	69 272 925
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 272 925	69 272 925

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader och standardförbättringar	-10 221 279	-9 612 287
	-10 221 279	-9 612 287

Årets avskrivningar

Byggnader och standardförbättringar	-608 993	-608 993
	-608 993	-608 993

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 830 272	-10 221 280
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader och standardförbättringar	58 442 653	59 051 646
-------------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	81 000 000	81 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	81 000 000	81 000 000
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader**65 000 000 65 000 000**varav mark**16 000 000 16 000 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Bergvärme	892 500	892 500
	892 500	892 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	892 500	892 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bergvärme	-714 000	-654 500
	-714 000	-654 500
Årets avskrivningar		
Bergvärme	-59 500	-59 500
	-59 500	-59 500
Akkumulerade avskrivningar		
Bergvärme	-773 500	-714 000
	-773 500	-714 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-773 500	-714 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 000	178 500
Varav		
Bergvärme	119 000	178 500

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5 000	5 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	5 000	5 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Kundfordringar	0	21 175
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	21 175

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	65 583	65 589
Summa övriga fordringar	65 583	65 589



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 062	50 912
Förutbetalda driftkostnader	0	23 026
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 174	20 241
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 927	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	6 345
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 165	1 155
Förutbetald tomträttsavgäld	18 808	18 808
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 136	120 487

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	639 775	1 129 823
Transaktionskonto	1 716 959	2 966 547
Summa kassa och bank	2 356 734	4 096 370

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	26 047 260	29 387 196
Kortfristig del av långfristig skuld	0	-9 389 737
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-304 382	-281 203
Långfristig skuld vid årets slut	25 742 878	19 716 256

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,85%	2023-08-15	2 965 000,00	0,00	2 965 000,00	0,00
SBAB	0,98%	2024-10-11	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,92%	2025-08-15	3 835 459,00	0,00	25 123,00	3 810 336,00
SBAB	1,12%	2026-01-12	6 162 000,00	0,00	258 000,00	5 904 000,00
SBAB	3,55%	2027-01-14	6 424 737,00	0,00	20 714,00	6 404 023,00
Summa			29 387 196,00	0,00	3 268 837,00	26 118 359,00

*Senast kända räntesatser



Not 19 Leverantörsskulder	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	28 086	21 423
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-105 059	17 815
Summa leverantörsskulder	-76 973	39 238

Not 20 Skatteskulder	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	7 306	5 665
Summa skatteskulder	7 306	5 665

Not 21 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Lån under betalning	120 894	0
Skuld sociala avgifter och skatter	737	0
Summa övriga skulder	121 631	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	31 231	31 231
Upplupna räntekostnader	71 088	53 659
Upplupna driftskostnader	3 313	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 575	0
Upplupna elkostnader	25 217	19 644
Upplupna vattenavgifter	37 296	29 829
Upplupna värmekostnader	7 368	9 007
Upplupna kostnader för renhållning	5 676	9 429
Upplupna revisionsarvoden	22 400	22 000
Upplupna styrelsearvoden	96 250	99 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 550	11 108
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 808	371 238
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683 922	656 546

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	46 642 000	46 642 000

Not Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Alf Haglund

Dijana Todorovic

Olja Aleksic

Natali Nordstedt

Simon Olsson, Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mladen Aleksic
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 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Ekholmsängen

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

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

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

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

