

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Vingen i Ljungbyhed
Org nr: 716406-2759

2023-09-01 – 2024-08-31



§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Vingen i
Ljungbyhed får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 har sitt säte i Klippans kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-26.

Årets resultat är bättre än föregående år, bland annat på grund av lägre driftskostnader och högre rörelseintäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år framför allt beroende på lägre underhålls-reparations- och besiktningkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 266% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 574 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 545 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bataljonen 16 i Klippans kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Infanterigatan 18-22 i Ljungbyhed.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
16	8	9	33

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	27	12

Total tomtarea	11 628 m ²
Total bostadsarea	2 828 m ²
Övriga intäktsbringande ytor	30 m ²
Garagelokaler	420 m ²
Total lokalarea	450 m ²
Årets taxeringsvärde	17 887 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 735 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 211 tkr och planerat underhåll för 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar för de kommande 50 åren på ett underhållsbehov på 9 179 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 184 tkr (56 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 168 tkr enligt föreningens eviga kostnad per år. Föreningen har under året ändrat redovisningsmetod från K2 till K3, vilket är anledningen till att avsättningsbehovet till underhållsfonden minskat i jämförelse med föregående år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	Löpande efter behov	Byte av elpannor
Husropp	2016/17	Målning utvändigt
Markytor	2016/17	Asfaltering gångar och parkering
Gemensamma utrymmen	2019/20	Utbyte rötskadat virke, målning
Husropp	2019/20	Taktvätt
Gemensamma utrymmen	2020/21	Utbyte tvätt- och torktumlare
Husropp	2020/21/22/23	Målning och fasadputs
Markytor	2022/23	Underhåll staket mellan lägenheter

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	52 820
Markytor	17 956
Övrigt	80 205

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2024-2025	Underhållsspolning
Byte hiss	2025	Infanterigatan 20

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wolfgang Andersson	Ordförande	2023/24
Ingela Svanljung	Ledamot	2023/24
Ulrika Petersson	Ledamot	2024/25
Erica Takavirta	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Algotsson-Lindberg	Suppleant	2024/25
Martin Larsson	Suppleant	2024/25
Zacharias Hortén	Suppleant	2023/24

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2023/24

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ändrat redovisningsmetod från att redovisa enligt K2-regelverket till att redovisa enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast årsavgiften 2023-09-01 då avgifterna höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3,5 % 2024-09-01.

Årsavgiften 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 705 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

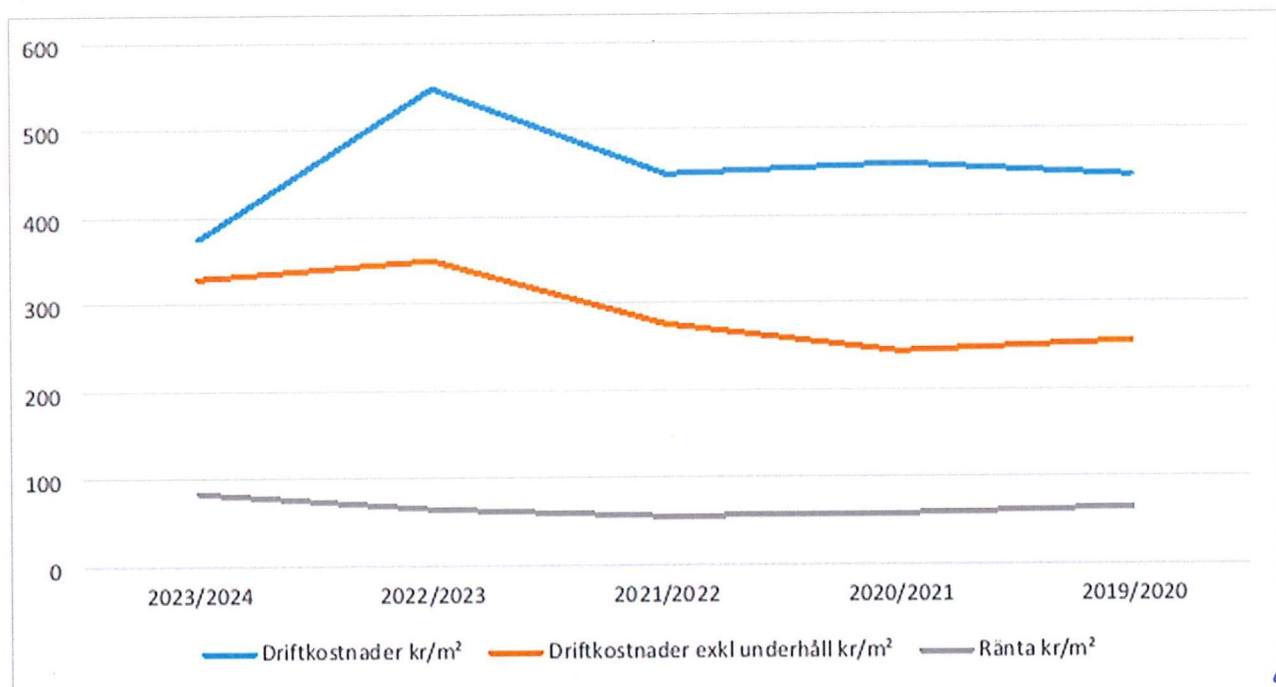
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 191	2 122	2 071	2 003	1 936
Resultat efter finansiella poster*	-29	-265	35	-117	-111
Balansomslutning	15 923	16 289	16 541	16 773	16 881
Soliditet %*	37	36	37	36	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	94	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	762	735	715	699	673
Driftkostnader kr/kvm	376	546	448	460	446
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	330	349	276	243	255
Energikostnad kr/kvm*	68	65	57	53	54
Underhållsfond kr/kvm	863	858	820	743	587
Sparande kr/kvm*	215	177	243	243	219
Ränta kr/kvm	82	64	55	56	63
Skuldsättning kr/kvm*	2 952	3 007	3 059	3 107	3 157
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 422	3 486	3 546	3 602	3 660
Räntekänslighet %*	4,5	4,7	5,0	5,2	5,4

* 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.

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.

Kommentar till årets förlust:

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 29 tkr för räkenskapsåret. Styrelsens mål är att ha en långsiktigt hållbar ekonomi och som ett led i detta beslutade styrelsen om att höja årsavgiften med 3,5% vid det senaste budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 498 992	1 849 000	2 813 231	-32 601	-265 240
Disposition enl. årsstämmobeslut				-265 240	265 240
Reservering underhållsfond			168 000	-168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-150 981	150 981	
Årets resultat					-20 419
Vid årets slut	1 498 992	1 849 000	2 830 250	-314 860	-29 059

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-297 841
Årets resultat	-29 059
Årets fondreservering enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 981
Summa	-343 919

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 343 919

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 190 751	2 122 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 254	63 452
Summa rörelseintäkter		2 318 005	2 185 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 233 403	-1 790 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 662	-193 578
Personalkostnader	Not 6	-65 279	-72 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 350	-201 030
Summa rörelsekostnader		-2 124 694	-2 258 184
Rörelseresultat		193 311	-72 441
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 537	26 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-268 907	-220 274
Summa finansiella poster		-222 370	-192 800
Resultat efter finansiella poster		-29 059	-265 240
Årets resultat		-29 059	-265 240



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 106 159	14 247 089
Summa materiella anläggningstillgångar		14 106 159	14 247 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		14 155 659	14 296 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	10	-350
Övriga fordringar	Not 14	2 760	10 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	113 247	71 531
Summa kortfristiga fordringar		116 017	81 840
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 651 403	1 911 031
Summa kassa och bank		1 651 403	1 911 031
Summa omsättningstillgångar		1 767 420	1 992 871
Summa tillgångar		15 923 079	16 289 460

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 498 992	1 498 992
Uppskrivningsfond		1 849 000	1 849 000
Fond för yttre underhåll		2 830 250	2 813 231
Summa bundet eget kapital		6 178 242	6 161 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−314 860	−32 601
Årets resultat		−29 059	−265 240
Summa fritt eget kapital		−343 919	−297 841
Summa eget kapital		5 834 323	5 863 382
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 393 871	5 895 052
Summa långfristiga skulder		3 393 871	5 895 052
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 284 181	3 963 000
Leverantörsskulder	Not 18	86 799	170 121
Skatteskulder	Not 19	8 026	10 567
Övriga skulder	Not 20	88	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	315 791	387 250
Summa kortfristiga skulder		6 694 885	4 531 026
Summa eget kapital och skulder		15 923 079	16 289 460

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	193 311	-72 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	574 350	201 030
	767 661	128 590
Erhållen ränta	30 859	19 876
Erlagd ränta	-273 333	-206 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	525 187	-58 165
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 499	-2 321
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-152 896	170 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 792	109 671
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-433 419	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-433 419	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-180 000	-170 172
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-170 172
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-259 628	-60 501
Likvida medel vid årets början	1 911 031	1 971 532
Likvida medel vid årets slut	1 651 403	1 911 031
Kassa och Bank BR	1 651 403	1 911 031

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är föreningens första räkenskapsår där K3-regelverket tillämpas. Redovisningsprinciperna som har ändrats är att fastigheten nu är indelad i komponenter. Jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	16
Byggnad dörrar	Linjär	22
Byggnad elinstallationer	Linjär	10
Byggnad entrépartier	Linjär	27
Byggnad fasad	Linjär	18
Byggnad fönster	Linjär	42
Byggnad hiss	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt	Linjär	12
Byggnad stomme	Linjär	192
Byggnad tak	Linjär	20
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	14
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	28
Byggnad värmesystem	Linjär	15-19
Markinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 089 260	2 028 372
Hyror, garage	112 908	112 908
Hyror, p-platser	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 417	-12 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 200
Rabatter	0	-6 738
Summa nettoomsättning	2 190 751	2 122 292

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	65 340	51 480
Övriga lokalintäkter	7 500	0
Övriga ersättningar	10 149	5 115
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Erhållna statliga bidrag	43 641	0
Övriga rörelseintäkter	625	6 860
Summa övriga rörelseintäkter	127 254	63 452

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-150 981	-645 684
Reparationer	-211 281	-269 483
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 112	-74 472
Försäkringspremier	-52 564	-44 724
Kabel- och digital-TV	-82 561	-78 489
Återbäring från Riksbyggen	300	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 419	-12 029
Obligatoriska besiktningar	-19 217	-82 710
Snö- och halkbekämpning	-43 041	-30 708
Statuskontroll	-14 193	-13 764
Förbrukningsinventarier	-24 001	-8 995
Vatten	-63 089	-64 357
Fastighetsel	-160 626	-149 959
Sophantering och återvinning	-80 823	-103 981
Förvaltningsarvode drift	-229 797	-213 980
Summa driftskostnader	-1 233 403	-1 790 735



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-170 881	-160 528
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-40 690	-7 933
Kreditupplysningar	-707	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 167	-2 216
Representation	-330	0
Kontorsmateriel	-5 521	-2 960
Telefon och porto	-2 139	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 145	-2 145
Bankkostnader	-2 882	-1 708
Övriga externa kostnader	-700	-625
Summa övriga externa kostnader	-251 662	-193 578

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-15 022	-19 488
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Sociala kostnader	-15 257	-14 353
Summa personalkostnader	-65 279	-72 841

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-572 437	-180 405
Avskrivning Markinventarier	-1 913	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-20 625
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-574 350	-201 030

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening	0	990
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	990

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	46 474	20 592
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	5 771
Övriga ränteintäkter	63	122
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 537	26 485



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-268 905	-210 323
Övriga räntekostnader	-2	0
Övriga finansiella kostnader	0	-9 951
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-268 907	-220 274

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	25 933 280	25 933 280
Mark	428 000	428 000
Standardförbättringar	470 611	470 611
	26 831 891	26 831 891
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 831 891	26 831 891

Omklassificeringar i samband med övergång till K3-regelverket

Byggnader	+470 611	0
Standardförbättringar	-470 611	0

Årets anskaffningar

Byggnader (taggläsare tvättstugor, byte fyra värmepumpar)	407 919	0
Markinventarier	25 500	0
Summa årets anskaffningar	433 419	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-14 025 066	-13 844 661
Standardförbättringar	-408 736	-388 111
	-14 433 802	-14 232 772

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-572 437	-180 405
Årets avskrivning markinventarier	-1 913	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-0	-20 625
	-574 350	-201 030

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-15 008 152	-14 433 802
---	--------------------	--------------------

Utgående uppskrivningar mark	1 849 000	1 849 000
------------------------------	-----------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	14 106 158	14 247 089
Byggnader	11 805 571	11 908 214
Mark	2 277 000	2 277 000
Markinventarier	23 588	0
Standardförbättringar	0	61 875

Taxeringsvärden

Bostäder	11 584 000	11 584 000
Lokaler	435 000	435 000
Småhus	5 868 000	4 716 000

Totalt taxeringsvärde

	17 887 000	16 735 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 564 000</i>	<i>13 952 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 323 000</i>	<i>2 783 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
99 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	49 500	49 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	49 500	49 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	10	-350
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	-350

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	2 760	10 659
Summa övriga fordringar	2 760	10 659

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	26 277	10 599
Förutbetalda försäkringspremier	18 552	15 460
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 691	18 232
Förutbetald renhållning	6 695	7 618
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 298	19 622
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 735	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 247	71 531

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 349 554	620 114
Transaktionskonto	301 849	1 290 916
Summa kassa och bank	1 651 403	1 911 031

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	9 678 052	9 858 052
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-6 104 181	-3 783 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 393 871	5 895 052

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	4,33%	3 månader rörligt	3 823 000,00	0,00	40 000,00	3 783 000,00
SWEDBANK	1,64%	2025-08-25	2 561 181,00	0,00	100 000,00	2 461 181,00
SWEDBANK	1,44%	2027-11-25	3 473 871,00	0,00	40 000,00	3 433 871,00
Summa			9 858 052,00	0,00	180 000,00	9 678 052,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som omförhandlas inom ett år och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med god redovisningssed. Det är styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt erlagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna kommer 3 393 871 kr att omförhandlas mellan 1 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	28 195	47 759
Ej reskontraförda leverantörsskulder	58 604	122 362
Summa leverantörsskulder	86 799	170 121

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	8 026	10 567
Summa skatteskulder	8 026	10 567

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	88	88
Summa övriga skulder	88	88

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 530	13 500
Upplupna räntekostnader	29 870	34 296
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	62 314
Upplupna elkostnader	6 922	7 046
Upplupna vattenavgifter	10 560	10 591
Upplupna revisionsarvoden	9 126	13 000
Upplupna styrelsearvoden	55 258	58 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 020	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 505	187 997
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 791	387 250

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	25 320 000	25 320 000

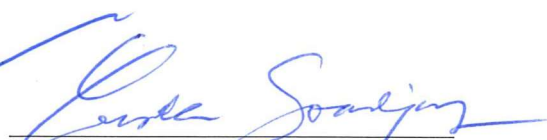
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ljungbyhed 2024-10-17
Ort och datum


Wolfgang Andersson
Ordförande


Ingela Svanljung
Ledamot


Ulrika Petersson
Ledamot


Erica Takavirta
Ledamot Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 oktober 2024
Faktor AB


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingen i Ljungbyhed
Org.nr 716406-2759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingen i Ljungbyhed för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-09-01 - 2023-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-12-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.
- 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingen i Ljungbyhed för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 och 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.



FAKTOR

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 vi 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 vår professionella 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.

Ystad, 21 oktober 2024

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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 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 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 Vingen i Ljungbyhed

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Vingen i
Ljungbyhed 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

