

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röbäckshus nr 5
Org nr: 716415-3269



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 5
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 1986-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-13.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Reparationskostnader och även underhållskostnaderna är högre jämfört med föregående år. Räntekostnaden har ökat på grund av villkorsändring av befintliga lån till högre ränta. Föreningen amorterar kvartalsvis för att minska skulden och därmed minska räntekostnaden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat innan avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 53%.

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 303 % till 288 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 808 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 676 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:78 i Umeå kommun. På fastigheten har under åren 1987-88 uppförts 6 flerfamiljshus och 12 radhus, samtliga 2 våningar. Dessutom finns bostadskomplement med tvättstugor, samlingslokal, förråd, 56 bilplatser i kallgarage, 75 öppna bilplatser med motorvärmare, 10 bilplatser utan el samt 8 husvagnsuppställningsplatser med eluttag (15/4-15/10). Under aktuellt räkenskapsår har 8 elbilsplatser färdigställts. Fastighetens adresser är Kragvägen 1-207 (udda nr), 904 41 Röbbäck.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	26	18	32	26	104

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Laddplatser Elbil
1	56	85	8

Total tomtarea 34 076 m²

Total bostadsarea 9 323 m²

Total lokalarea 728 m²

Årets taxeringsvärde 118 590 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 590 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 254 tkr och planerat underhåll för 917 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.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Styrelsen anser att föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades senast 2024-11-19.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 107 535 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3585 tkr (357 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 961 tkr (264 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utemiljö	2013	
Lekparksrenovering	2013	Ny utrustning
Parkeringsplatser	2013	Utökning
Takrenovering	2014-15	
Installationer	2014	Ytterbelysning, byte vvc-pump
Trapphus	2015	Målning, byte armaturer
Gemensamt utrymme	2016	Värmepump, dragn. avlopp
Ventilationsbyte	2016-17	Påbörjat i augusti 2016
Ventilationsbyte	2017-2018	pågående
Datanät	2018	Uppgradering
Balkonger	2018	Målning
Cykelförråd	2018	elinstallation, plattläggning
Installationer	2019	Ventilation
Huskropp utvändigt	2019	Målning balkonger
Markytor	2019	Lekpark
Underhåll	2020	Ny tvättmaskin och två nya manglar
Underhåll	2021	Lekutrustning, renovering bastu, fibernät till gym
Investering	2023	Ny parkering med elbilsaddare

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder (byte golvbrunn)	32 500
Gemensamma utrymmen (nya tvättmaskiner)	109 015
Installationer (undercentralen, ventilation)	424 102
Huskropp utvändigt (målning samlingslokalen)	259 125
Markytor (byte brostolpar, förberedelse robotgräsklippare, ogräsrensning/utemiljö)	82 983
Garage och p-platser (byte motorvärmastolpe)	9 727



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Ekström	Ordförande	2026
Kjell-Åke Sjödin	Sekreterare	2026
Anil Hjalmarsson	Vice ordförande	2026
Henrik Johansson (ej möjlighet att signera årsredovisningen)	Ledamot	2025
Mikael Jonsson	Ledamot	2025
Andreas Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Molin	Suppleant	2025
Hans Jacobson (ersätter Henrik Johansson som underskrivande av årsredovisningen)	Suppleant	2025
Johan Stabbfors	Suppleant	2025
Peter Blomberg	Suppleant	2026
Mattias Tegström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Lars Möller Jensen	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Nilsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Höglund	2025
Axel Emanuelsson	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 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 774 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

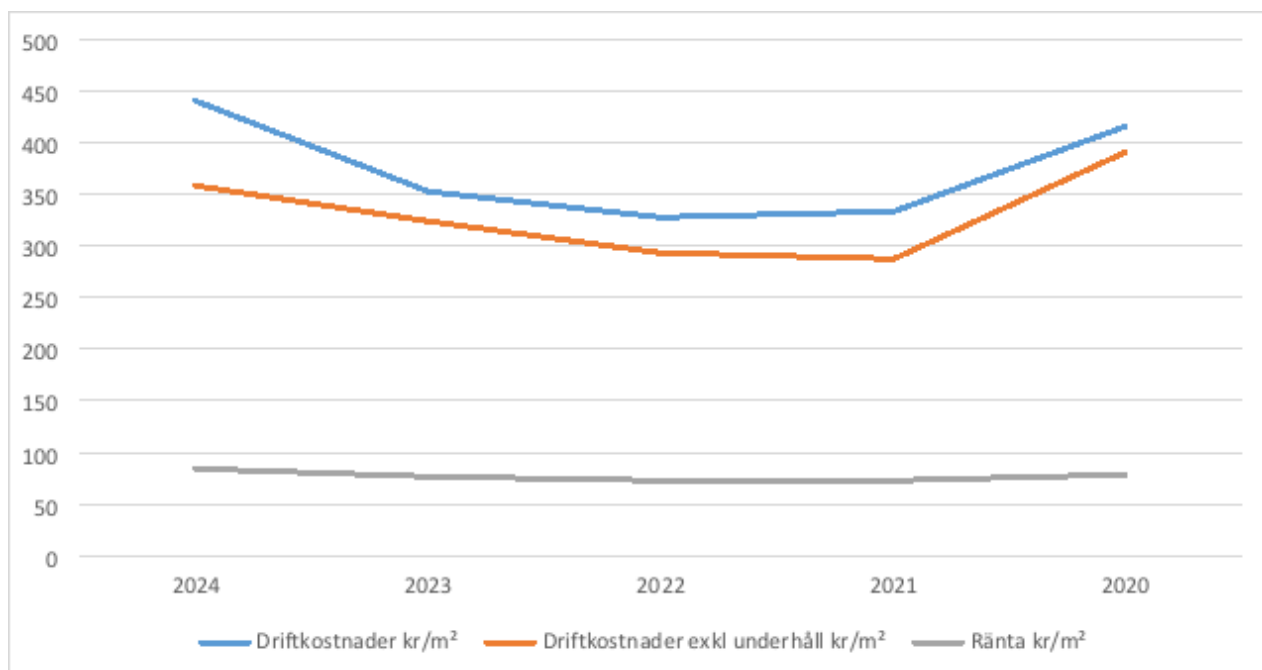
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 437	8 238	8 170	8 104	8 044
Resultat efter finansiella poster*	1 868	2 452	2 485	2 372	1 427
Resultat exkl avskrivningar	808	3 228	3 342	3 264	2 319
Årets kassaflöde	2 024	-3 953	2 838	2 859	1 506
Soliditet %*	26	23	18	15	11
Likviditet %	53	44	72	99	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	86	95	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	758	773	766	759
Driftkostnader kr/kvm	439	352	326	334	415
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	357	323	293	287	390
Energikostnad kr/kvm*	177	162	150	156	133
Sparande kr/kvm*	358	350	366	372	256
Ränta kr/kvm	83	76	72	72	78
Skuldsättning kr/kvm*	4 260	4 312	4 963	5 020	5 078
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 593	4 648	4 963	5 020	5 078
Räntekänslighet %*	5,4	6,1	6,4	6,6	6,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 144 989	16 293 303	-6 784 169	2 452 482
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 452 482	-2 452 482
Reservering underhållsfond		2 961 000	-2 961 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-917 452	917 452	
Årets resultat				1 867 711
Vid årets slut	2 144 989	18 336 851	-6 375 235	1 867 711

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 331 688
Årets resultat	1 867 711
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 961 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	917 452
Summa	-4 507 524

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 507 524**

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	8 437 169	8 238 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	480
Summa rörelseintäkter		8 437 769	8 238 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 416 086	-3 535 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-695 589	-775 673
Personalkostnader	Not 6	-110 548	-118 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-808 311	-775 729
Summa rörelsekostnader		-6 030 534	-5 205 451
Rörelseresultat		2 407 235	3 033 454
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	295 791	180 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-835 314	-764 633
Summa finansiella poster		-539 523	-580 973
Resultat efter finansiella poster		1 867 711	2 452 482
Årets resultat		1 867 711	2 452 482



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	49 087 799	49 347 268
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 362 983	1 911 825
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	367 651	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 818 433	51 259 094
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	156 000	156 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 000	156 000
Summa anläggningstillgångar		50 974 433	51 415 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-846
Övriga fordringar	Not 15	30 618	206 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	395 807	334 518
Summa kortfristiga fordringar		426 425	540 288
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 132 089	8 107 591
Summa kassa och bank		10 132 089	8 107 591
Summa omsättningstillgångar		10 558 514	8 647 879
Summa tillgångar		61 532 947	60 062 973

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 144 989	2 144 989
Fond för yttre underhåll	18 336 851	16 293 303
Summa bundet eget kapital	20 481 840	18 438 292
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 375 236	-6 784 169
Årets resultat	1 867 711	2 452 482
Summa fritt eget kapital	-4 507 524	-4 331 688
Summa eget kapital	15 974 316	14 106 604
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 653 809
Summa långfristiga skulder	25 653 809	26 347 481
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 166 860
Leverantörsskulder		578 918
Skatteskulder	Not 19	18 070
Övriga skulder	Not 20	1 100 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 040 147
Summa kortfristiga skulder	19 904 822	19 608 888
Summa eget kapital och skulder	61 532 947	60 062 973



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 407 235	3 033 454
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	808 311	775 729
	3 215 546	3 809 183
Erhållen ränta	198 420	183 660
Erlagd ränta	-718 731	-741 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 695 235	3 251 765
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	211 234	-426 635
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	896	212 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 907 365	3 037 258
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-438 953	0
Investeringar i inventarier	438 953	-442 641
Investeringar i pågående byggnation	-367 651	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-367 651	-442 641
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-515 216	-6 547 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-515 216	-6 547 708
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 024 497	-3 953 091
Likvida medel vid årets början	8 107 591	12 060 682
Likvida medel vid årets slut	10 132 089	8 107 591



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	95
Installationer	Linjär	10-20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Standardförbättringar	Linjär	5-15

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	7 212 636	7 065 487
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-175 498	-175 498
Hyror, bostäder	3 300	4 600
Hyror, lokaler	26 580	4 675
Hyror, garage	254 750	235 940
Hyror, p-platser	192 548	146 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 750	-1 060
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-26 113	-3 463
Rabatter	0	-150
Bränsleavgifter, bostäder	939 468	939 468
Övriga ersättningar	22 699	21 536
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-51	-10
Summa nettoomsättning	8 437 169	8 238 425

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 flersöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	600	480
Summa övriga rörelseintäkter	600	480

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-917 452	-285 807
Reparationer	-254 175	-206 701
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 184	-181 156
Försäkringspremier	-141 984	-128 642
Kabel- och digital-TV	-288 316	-276 676
Återbäring från Riksbyggen	900	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 716	-12 828
Serviceavtal	-5 985	0
Obligatoriska besiktningar	-9 520	-9 200
Bevakningskostnader	-9 136	-10 499
Övriga utgifter, köpta tjänster	-638	-21 323
Snö- och halkbekämpning	-450 958	-481 125
Statuskontroll	-2 525	-28 694
Förbrukningsinventarier	-56 326	-4 446
Vatten	-468 109	-408 685
Fastighetsel	-263 433	-233 036
Uppvärmning	-1 044 200	-985 677
Sophantering och återvinning	-301 402	-247 995
Förvaltningsarvode drift	-7 928	-20 553
Summa driftskostnader	-4 416 086	-3 535 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-588 884	-686 766
IT-kostnader	-9 158	-3 668
Övriga riskkostnader	-6 822	0
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 757	-25 704
Kreditupplysningar	-2 618	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 137	-16 916
Representation	-98	0
Kontorsmateriel	-5 425	-1 525
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-8 320
Bankkostnader	-5 286	-3 667
Övriga externa kostnader	-5 711	-1 608
Summa övriga externa kostnader	-695 589	-775 673

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	1 714	-1 714
Styrelsearvoden	-29 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-64 261	-50 226
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	6 000	-14 000
Pensionskostnader	73	-73
Sociala kostnader	-25 074	-24 195
Summa personalkostnader	-110 548	-118 208

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-592 426	-592 426
Avskrivning Markanläggningar	-37 202	-37 202
Avskrivning Markinventarier	-44 264	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 530	-27 078
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 445
Avskrivning Installationer	-109 889	-113 578
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-808 311	-775 729

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	294 119	177 564
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	91
Övriga ränteintäkter	1 642	2 885
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	295 791	180 540

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-834 277	-764 633
Övriga räntekostnader	-1 037	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-835 314	-764 633

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 813 162	49 813 162
Mark	14 050 000	14 050 000
Tillkommande utgifter	520 824	520 824
Markanläggning	778 214	778 214
Markinventarier	41 625	41 625
	65 203 825	65 203 825
Årets omklassificering		
Markinventarier	442 641	0
	442 641	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 646 466	65 203 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 863 586	-14 271 160
Tillkommande utgifter	-298 010	-270 932
Markanläggningar	-653 336	-616 134
Markinventarier	-41 625	-41 625
	-15 856 557	-15 199 851
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-592 426	-592 426
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-24 530	-27 078
Årets avskrivning markanläggningar	-37 202	-37 202
Årets avskrivning markinventarier	-47 953	0
	-702 111	-656 706
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 558 668	-15 856 557
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 087 798	49 347 268
Varav		
Byggnader	34 357 150	34 949 576
Mark	14 050 000	14 050 000
Tillkommande utgifter	198 284	222 814
Markanläggningar	87 676	124 878
Markinventarier	394 688	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	1 590 000	1 590 000
Totalt taxeringsvärde	118 590 000	118 590 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 111 000</i>	<i>91 111 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 479 000</i>	<i>27 479 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	314 615	314 615
Installationer	4 076 530	3 633 889
	4 391 145	3 948 504
Årets omklassificering		
Installationer	-442 641	442 641
	-442 641	442 641
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 948 504	4 391 145
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-314 615	-309 170
Installationer	-2 164 705	-2 051 127
	-2 479 320	-2 360 297
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-5 445
Installationer	-109 889	-113 578
	-109 889	-119 023
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-314 615	-314 615
Installationer	-2 270 905	-2 164 705
	-2 585 520	-2 479 320
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 585 520	-2 479 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 362 983	1 911 825
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 362 983	1 911 825

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående driftsättning värmeoptimering (AI)	367 651	
Vid årets slut	367 651	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening (500 kr/andel)	156 000	156 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	156 000	156 000



Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 618	206 616
Summa övriga fordringar	30 618	206 616

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 895	44 193
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 246	146 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 758	24 075
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	24 075	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 463	120 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 436	334 518

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa (Swish)	30 627	19 447
Bankmedel (SBAB sparkonto)	9 342 641	7 245 892
Transaktionskonto (Swedbank)	758 821	842 252
Summa kassa och bank	10 132 089	8 107 591

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	42 820 669	43 335 885
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-167 200	-61 200
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 999 660	-16 927 204
Långfristig skuld vid årets slut	25 653 809	26 347 481

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-12-29	7 490 316,00	-7 115 800,00	374 516,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,20%	2025-09-30	4 071 124,00	0,00	0,00	4 071 124,00
NORDEA	3,57%	2025-01-02	0,00	7 115 800,00	0,00	7 115 800,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-12-01	5 812 736,00	0,00	0,00	5 812 736,00
SWEDBANK	0,95%	2026-08-25	5 608 151,00	0,00	61 200,00	5 546 951,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2026-09-30	6 263 504,00	0,00	0,00	6 263 504,00
SWEDBANK	2,68%	2027-11-25	9 436 888,00	0,00	79 500,00	9 357 388,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2027-12-01	4 653 166,00	0,00	0,00	4 653 166,00
Summa			43 335 885,00	0,00	515 216,00	42 820 669,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 4 071 124 kr (Stadshypotek), 7 115 800 kr (Nordea) och 5 812 736 kr (Stadshypotek) som kortfristig skuld. 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 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	18 070	188 976
Summa skatteskulder	18 070	188 976

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 099 996	1 024 384
Övriga skulder	831	0
Summa övriga skulder	1 100 827	1 024 384

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	93 940
Upplupna pensionskostnader	0	73
Upplupna sociala avgifter	0	25 200
Upplupna räntekostnader	180 303	63 720
Upplupna driftskostnader	0	89 192
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 961	112 077
Upplupna elkostnader	27 371	52 551
Upplupna vattenavgifter	38 696	69 299
Upplupna värmekostnader	137 806	267 229
Upplupna kostnader för renhållning	8 675	6 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 733	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	90 647	890
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	449 956	626 688
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 040 147	1 407 123

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	63 463 000	63 463 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Susanne Ekström

Kjell-Åke Sjödin

Anil Hjalmarsson

Mikael Jonsson

Hans Jacobsson
(Styrelsesuppleant ersätter styrelseledamot Henrik
Johansson)

Andreas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Lars Jensen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545566708

Dokument

Årsredovisning 2024 - RBF Röbbäckshus nr 5 (slutlig för signering) Huvuddokument 22 sidor Startades 2025-04-30 11:35:30 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2025-05-01 14:41:03 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Utkast Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Signerare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se Signerade 2025-04-30 11:35:30 CEST (+0200)	Susanne Johansson (SJ) sus.johansson66@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE EKSTRÖM" Signerade 2025-04-30 12:06:03 CEST (+0200)
Anil Hjalmarsson (AH) hellhja@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anil Hjalmarsson" Signerade 2025-04-30 14:16:02 CEST (+0200)	Kjell-Åke Sjödin (KS) kjelle.sjodin53@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell-Åke Sjödin" Signerade 2025-04-30 13:53:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545566708

Mikael Jonsson (MJ)
mikael.b.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL JONSSON"
Signerade 2025-04-30 11:41:31 CEST (+0200)

Hans Jacobson (HJ)
hans.jacobson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS JACOBSON"
Signerade 2025-04-30 12:07:38 CEST (+0200)

Lars Jensen (LJ)
jytteolarsmj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Möller Jensen"
Signerade 2025-04-30 15:55:16 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-05-01 14:41:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbbäckshus Nr 5, org. nr 716415-3269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbbäckshus Nr 5 för år 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-20 i detta dokument.

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 uppger, 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 utfört 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 besluten 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, 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.

- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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.

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 Röbäckshus Nr 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 fortlöpa 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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Lars Jensen
Förtroendevald revisor

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.

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.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Röbbäckshus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen bostadsrättsförening
Röbbäckshus nr 5 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

