
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skrattmåsen
Org nr: 716407-2832



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skrattnåsen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-04. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-01.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Resultatet beror dels på grund av att föreningens underhållskostnader har varit lägre under året vilket gör att driftskostnaderna i föreningen har minskat. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 391% till 387%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 33:35 i Lomma kommun. På fastigheten finns tio byggnader med 70 lägenheter och en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1987 och fastighetens adress är Höjeågatan 105-249 i Lomma.

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.	5 r.o.k.	Summa
20	35	11	4	70

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	37	54

Total tomtarea 14 694 m²

Total bostadsarea 6 239 m²

Årets taxeringsvärde 85 334 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 334 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Totalavtal fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Bredband, TV och telefon	Tele2
Fastighetsel	Bixia
Besiktning expansionskärl	Inspecta
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjning	Lomma Transportservice
Hyra av hjärtstartare	ViaMedici
Avfallshantering	Stena Recycling
Fjärrvärme och el	Kraftringen
Tvätt av kärl	Sopkärlstvätt i Malmö AB
Laddstolpar	Eways AB

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 225 tkr och planerat underhåll för 1 380 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 314 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 176 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 314 tkr (176 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2021	Väggarmatur
Huskropp utvändigt	2021	Ytterdörrar
Huskropp utvändigt	2020	Montering av takstege 1 & 2
Markytor	2020	Borttagning och fräsning av befintlig häck
Garage och p-platser	2020	Armaturl till garage
Installationer	2019	Byte ventiler, utbyte av ballofixer
Huskropp utvändigt	2019	Utbyte tegel, takfönster – kassetbyte
Huskropp utvändigt - Markytor	2019	Markytor – omplantering av upphöjda rabatter samt utbyte av trasiga tegelstenar

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Underhållsspolning	52 500
Huskropp utvändigt – målning, lagning av fogar och byte av ventilationsgaller	1 327 728



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Åke Eriksson	Ordförande	2024
Kerstin Håkansson	Sekreterare	2023
Charlotte Ursu	Vice ordförande	2023
Patrik Rosberg	Ledamot	2024
Robin Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Walles	Suppleant	2024
Peter Jacobsson	Suppleant	2023
Stina Dalgart	Suppleant	2023
Dario Vrebac	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Erling Johnsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Carlsson		2023

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Petersson (sammankallande)		2023 (avgått under 2022)
Camilla Lantz		2023 (avgått under 2022)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat laddstolpar. Förutom installationen av laddstolpar 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 95 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens avgift ändrades 2014-01-01 då bränsleavgiften höjdes med 10 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % med start 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

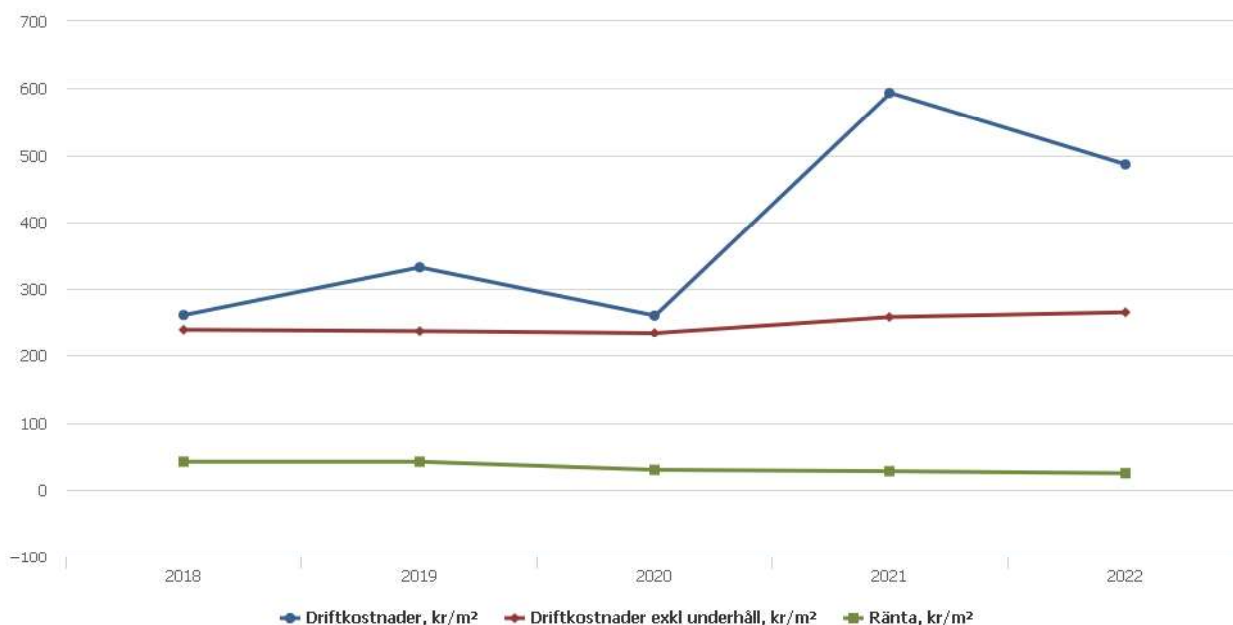
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 609	4 606	4 606	4 606	4 606
Resultat efter finansiella poster	-208	-815	1 322	849	1 384
Årets resultat	-208	-815	1 322	849	1 384
Resultat exklusive avskrivningar	509	-98	2 040	1 567	2 101
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-832	-1 276	768	369	934
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	215	189	204	192	187
Balansomslutning	30 098	30 886	31 914	31 521	31 962
Soliditet %	43	43	44	40	37
Likviditet % exkl. kortfristiga lån	387	391	569	338	482
Likviditet % inkl. kortfristiga lån	48	167	153	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	620	620	620	620	620
Bränsletillägg, kr/m ²	92	92	92	92	92
Driftkostnader, kr/m ²	486	593	260	332	261
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	265	258	234	237	239
Ränta, kr/m ²	24	27	29	41	41
Underhållsfond, kr/m ²	1 073	1 079	1 226	1 048	951
Lån, kr/m ²	2 608	2 699	2 789	2 890	3 160
Skuldkvot %	3,47	3,58	3,71	3,84	4,17

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 614 000	0	0	6 732 558	5 617 658	-815 815
Disposition enl. årsstämmobeslut					-815 815	815 815
Reservering underhållsfond				1 342 000	-1 342 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 380 228	1 380 228	
Årets resultat						-208 006
Vid årets slut	1 614 000	0	0	6 694 330	4 840 071	-208 006

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 801 842
Årets resultat	-208 006
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 342 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 380 228
Summa	4 632 064

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 4 632 064

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 609 632	4 606 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 418	92 344
Summa rörelseintäkter		4 696 050	4 698 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 030 620	-3 699 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-776 913	-675 784
Personalkostnader	Not 6	-273 967	-269 747
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-717 510	-717 510
Summa rörelsekostnader		-4 799 010	-5 362 293
Rörelseresultat		-102 960	-663 617
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 320	16 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 403	6 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-155 769	-174 623
Summa finansiella poster		-105 046	-152 198
Resultat efter finansiella poster		-208 006	-815 815
Årets resultat		-208 006	-815 815



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 998 939	24 716 449
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	210 266	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 209 205	24 716 449
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	170 000	170 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		170 000	170 000
Summa anläggningstillgångar		24 379 205	24 886 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 022	0
Övriga fordringar	Not 14	20 457	25 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	541 184	251 090
Summa kortfristiga fordringar		579 663	276 511
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 139 557	5 723 346
Summa kassa och bank		5 139 557	5 723 346
Summa omsättningstillgångar		5 719 220	5 999 857
Summa tillgångar		30 098 426	30 886 306



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 614 000	1 614 000	
Fond för yttre underhåll	6 694 330	6 732 558	
Summa bundet eget kapital	8 308 330	8 346 558	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 840 070	5 617 658	
Årets resultat	-208 006	-815 815	
Summa fritt eget kapital	4 632 064	4 801 842	
Summa eget kapital	12 940 237	13 148 400	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 149 237	14 148 138
Summa långfristiga skulder		5 149 237	14 148 138
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 123 501	2 689 600
Leverantörsskulder		101 672	215 668
Skatteskulder		5 487	9 891
Övriga skulder	Not 18	6 127	323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	772 008	674 286
Summa kortfristiga skulder		12 008 795	3 589 768
Summa eget kapital och skulder		30 098 426	30 886 306



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-208 006	-815 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	717 510	717 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 504	-98 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-303 152	35 218
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-14 874	352 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 478	289 834
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-210 266	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 266	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-565 000	-565 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-565 000	-565 000
Årets kassaflöde	-583 788	-275 166
Likvidamedel vid årets början	5 723 345	5 998 511
Likvidamedel vid årets slut	5 139 558	5 723 345
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror 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	69
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 870 312	3 870 312
Hyror, garage	108 000	108 500
Hyror, p-platser	55 340	52 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-660
Bränsleavgifter, bostäder	576 180	576 180
Summa nettoomsättning	4 609 632	4 606 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	76 440	76 440
Övriga ersättningar	9 858	15 917
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	120	-12
Summa övriga rörelseintäkter	86 418	92 344

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 380 228	-2 091 965
Reparationer	-225 420	-118 801
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 673	-107 410
Försäkringspremier	-89 424	-86 651
Kabel- och digital-TV	-42 895	-41 406
Återbäring från Riksbyggen	9 300	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 518	-4 185
Serviceavtal	-7 757	-3 525
Obligatoriska besiktningar	-5 018	-5 313
Bevakningskostnader	-5 983	-10 473
Snö- och halkbekämpning	-16 575	-13 350
Statuskontroll	-3 694	0
Förbrukningsinventarier	-75 119	-55 915
Vatten	-335 476	-377 255
Fastighetsel	-85 489	-85 951
Uppvärmning	-550 918	-578 130
Sophantering och återvinning	-76 444	-94 276
Förvaltningsarvode drift	-18 289	-31 646
Summa driftskostnader	-3 030 620	-3 699 252



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-627 693	-593 293
IT-kostnader	-4 819	-5 633
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-10 438	-6 523
Kreditupplysningar	-694	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 952	-13 090
Representation	-4 872	-750
Kontorsmateriel	-5 250	-7 018
Medlems- och föreningsavgifter	-2 940	-2 940
Bankkostnader	-2 100	-2 745
Övriga externa kostnader	-98 281	-30 992
Summa övriga externa kostnader	-776 913	-675 784

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-147 246	-136 400
Sammanträdesarvoden	-51 004	-48 570
Övriga ersättningar	-1 004	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 999	-7 999
Övriga kostnadsersättningar	-25 435	-26 240
Sociala kostnader	-41 279	-50 538
Summa personalkostnader	-273 967	-269 747

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-700 010	-700 010
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 500	-17 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-717 510	-717 510

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	16 320	16 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 320	16 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 752	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 622	6 105
Övriga ränteintäkter	29	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 403	6 105

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-147 350	-165 922
Övriga finansiella kostnader	-8 419	-8 701
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-155 769	-174 623

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 008 928	41 008 928
Mark	829 000	829 000
Tillkommande utgifter	480 399	480 399
	42 318 327	42 318 327
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 318 327	42 318 327

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 208 979	-16 508 969
Tillkommande utgifter	-392 899	-375 399
	-17 601 878	-16 884 360
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-700 010	-700 010
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 500	-17 500
	-717 510	-717 510
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 319 388	-17 601 878
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 998 939	24 716 449

Varav

Byggnader	23 099 939	23 799 949
Mark	829 000	829 000
Tillkommande utgifter	70 000	87 500

Taxeringsvärden

Bostäder	85 334 000	71 128 000
Totalt taxeringsvärde	85 334 000	71 128 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 534 000</i>	<i>52 528 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>	<i>18 600 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott (Ny installation av laddplatser. Börjar skrivas efter from 2023 då bidraget har ej ännu erhållits. Beloppet som skrivs av beror på bidragets storlek. Total kostnad för installation minus bidraget är beloppet som kommer skrivas av)	210 266	0
Summa andra långfristiga fordringar	210 266	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	170 000	170 000
Summa andra långfristiga fordringar	170 000	170 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 457	25 421
Summa övriga fordringar	20 457	25 421

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 155	89 424
Förutbetalt förvaltningsarvode	161 298	150 792
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 628	10 579
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 808	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	541 184	251 090

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 054 648	2 041 026
Transaktionskonto	3 081 909	3 679 320
Summa kassa och bank	5 139 557	5 723 346



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	16 272 738	16 837 738
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-565 000	-565 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-10 558 501	-2 689 600
Långfristig skuld vid årets slut	5 149 237	14 148 138

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2024-09-01	0,00	2 309 600,00	60 000,00	2 249 600,00
SWEDBANK		2022-08-25	2 489 600,00	-2 309 600,00	180 000,00	0,00
SEB	0,63%	2023-11-28	3 656 250,00	0,00	125 000,00	3 531 250,00
SEB	0,83%	2023-04-28	7 032 251,00	0,00	0,00	7 032 251,00
STADSHYPOTEK	0,62%	2024-09-30	3 659 637,00	0,00	200 000,00	3 459 637,00
Summa			16 837 738,00	0,00	565 000,00	16 272 738,00

Under nästa räkenskapsår förfaller 10 563 501 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 565 000 kr löpande amortering och resterande 10 558 501 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 14 148 138 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	383	383
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Clearing	5 744	0
Summa övriga skulder	6 127	323

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	48 319	42 763
Upplupna räntekostnader	7 196	2 665
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 387	0
Upplupna elkostnader	15 875	13 796
Upplupna värmekostnader	79 846	83 599
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 486
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	155 783	131 449
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 051	5 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	365 551	385 053
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	772 008	674 286

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	41 312 000	41 312 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Eriksson

Kerstin Håkansson

Charlotte Ursu

Patrik Rosberg

Robin Nilsson

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lomma 2023-

Erling Johnsson
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Verification

Transaction 09222115557490086504

Document

ÅR 2022-Rbf Skrattmåsen (org-nr 716407-2832)
Main document
26 pages
Initiated on 2023-03-31 12:04:37 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2023-04-11 15:42:30 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signing parties

Jan-Åke Eriksson (JE)
Rbf SKrattmåsen
ID number 195209063998
flax@lommabythesea.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN ÅKE ERIKSSON"
Signed 2023-03-31 13:18:01 CEST (+0200)

Patrik Rosberg (PR)
Rbf Skrattmåsen
ID number 196709279316
pakarosberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Martin Patrik Rosberg"
Signed 2023-03-31 21:18:42 CEST (+0200)

Kerstin Håkansson (KH)
Rbf Skrattmåsen
ID number 19450422-4249
kerstinby.hakansson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KERSTIN HÅKANSSON"
Signed 2023-03-31 13:49:30 CEST (+0200)

Charlotte Ursu (CU)
Rbf Skrattmåsen
ID number 6906173981
lotta.ursu@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Marie Charlotte Bennison Ursu"
Signed 2023-03-31 20:50:57 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557490086504

Robin Nilsson (RN)

Riksbyggen

ID number 9712098970

Robin.Nilsson@riksbyggen.se



BankID

The name returned by Swedish BankID was "Robin Nilsson"

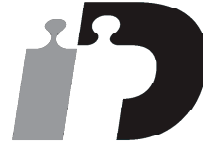
Signed 2023-04-03 09:56:58 CEST (+0200)

Erling Johnsson (EJ)

Rbf Skrattmåsen (Föreningsrevisor)

ID number 194209274119

erling.johnsson@hotmail.com



BankID

The name returned by Swedish BankID was "Johnny Erling Johnsson"

Signed 2023-04-03 10:55:51 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

ID number 7206234119

hakan.ekstrand@faktor.se



BankID

The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signed 2023-04-11 15:42:30 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skrattmåsen

Org.nr 716407-2832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skrattmåsen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skrattnåsen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Skratmåsen.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-04-11

Timestamp

2023-04-11T15:39:50.968+02:00

Document ID

o3JGhI+YXlUhlqRw7m3Wws37jIGeskvxFL6lXjwD

5z8=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Styrelsens ord

Som boende i Brf Skrattnåsen i Lomma har vi ett utmärkt läge i Skåne, det är vi väl medvetna om. Mitt mellan Lund och Malmö som numera endast är 7 minuters tågresa bort.

Några minuters gångväg till centrum samt närheten till havet, detta måste liknas vid god livskvalitet. Vi har hört från en del medlemmar att de får förfrågningar från förbipasserande som frågar om det finns lediga lägenheter i området. Att vårt område är populärt märks också den gång en lägenhet blir till salu, det är många om budet. Styrelsen kommer att göra allt för att vår förening ska ha ett fortsatt gott renommé. Detta gör vi bl.a. genom att utföra årliga och långsiktiga underhållsplaner. Att årligen sätta av pengar till underhåll gör att vi inte riskerar en chockhöjning av avgiften den gång vi behöver göra ett större underhåll. Även ni medlemmar är viktiga i detta arbete, vi tillsammans äger byggnader och mark. Detta innebär att vi ALLA har ett ansvar inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten som sådan med hus och kringmiljö.

Under året har vi bl.a. gjort följande underhåll:

- Målat våra vita plank
- Fogat alla fönster
- Satt upp laddstolpar
- Besiktigat skyddsrummen
- Haft fortsatt fågelskydd
- Underhållsspolning av samtliga stammar
- Monterat nya lås på samtliga varmförråd
- Skruvat i LED-lampor på alla vindar, nu har vi dessa lampor i hela området

Sist men inte minst firade vi advent med ett 70-tal medlemmar

Styrelsen
Brf Skrattnåsen

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Skrattmåsen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skrattmåsen 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

