

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nära
Org nr: 769638-0380





Innehållsförteckning

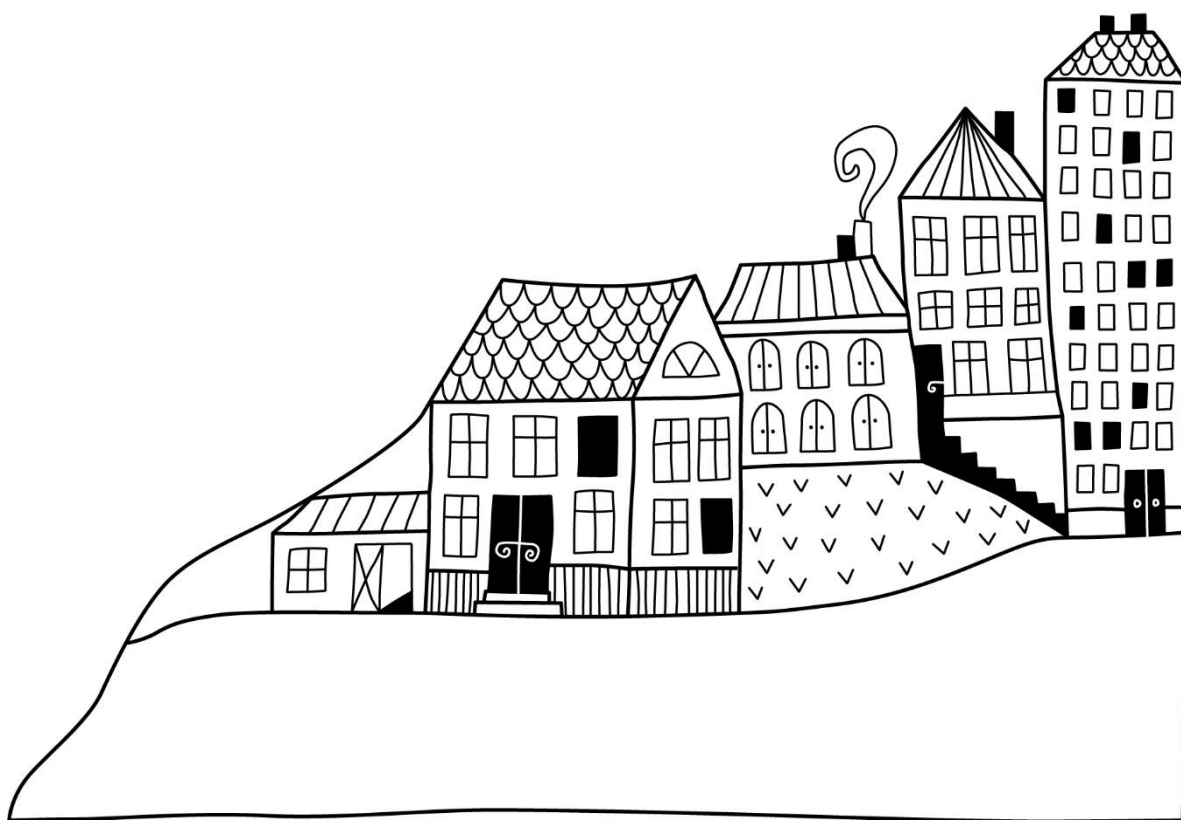
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nära 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 2019-10-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på minskade intäkter från årsavgifter samt ökade räntekostnader. Driftskostnader som ökat mest är uppvärmningskostnaden.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 186% till 164%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 419 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 173 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löpöglan 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 47 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Av lägenheterna är 17 stycken townhouse i två-tre plan. Byggnaderna är uppförda 2022. Fastighetens adress är Skrivaregatan 20A-D, Trådgränd 11A-C, 13A-D i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	7
3 rum och kök	8
4 rum och kök	7
5 rum och kök	8
6 rum och kök	8
7 rum och kök	1
Summa	47



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	1

Total tomtarea 1 729 m²

Total bostadsarea 4 004 m²

Total lokalaria 44 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 44m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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.

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 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024-04-08.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 251 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 312 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till en årlig genomsnittlig underhållskostnad om 411 tkr (103 kr/m²). Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 411 tkr (103 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andrej Marmberg Petrovic	Ordförande	2025
Eugen Dajakaj	Sekreterare	2025
Leo Dajakaj	Ledamot	2025
Daniel Pålsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Sjölin	Suppleant	2025
Rohan Sharma	Suppleant	2025
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2025
Janina Hotopp	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faisal Haya	2025
Frederic Håryd	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 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 932 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



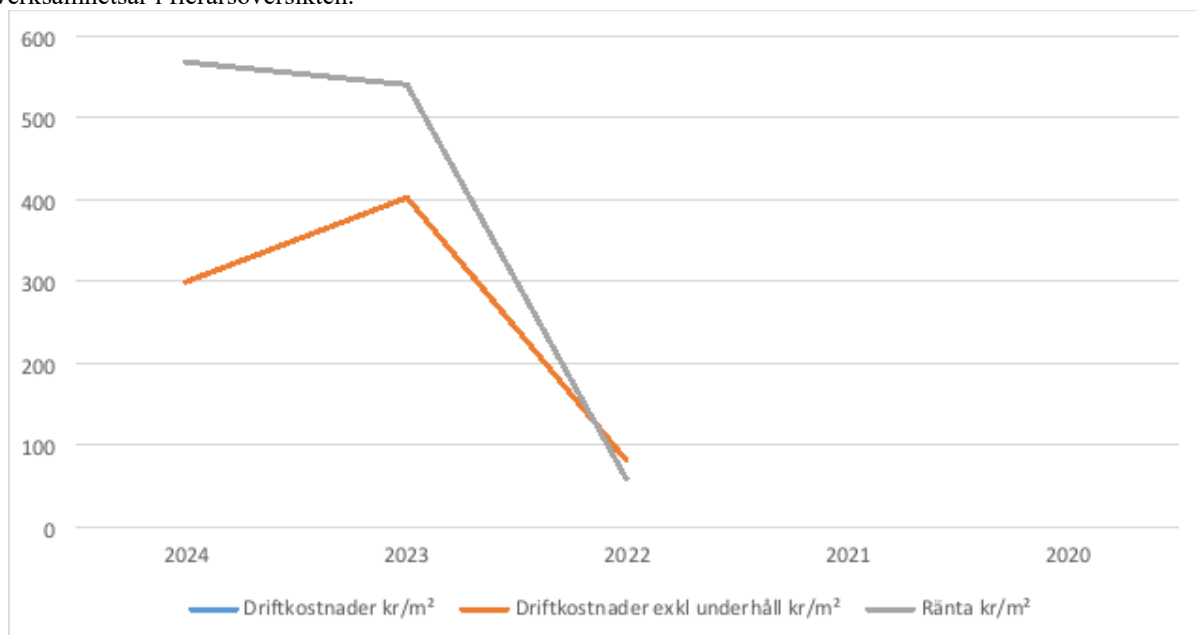
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 424	4 748	1 299	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 246	-1 167	105	-	-
Årets resultat	-1 246	-1 167	105	-	-
Resultat exkl avskrivningar	173	253	578	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-238	-158	551	-	-
Årets kassaflöde	-206	264	-1 488	2 288	349
Soliditet %*	72	72	72	100	100
Likviditet % inkl kommande års låneomförhandlingar	4	9	11	-	-
Likviditet % exkl kommande års låneomförhandlingar	164	186	142	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	97	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 074	1 159	314	-	-
Driftkostnader kr/kvm	299	402	81	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	299	402	81	-	-
Energikostnad kr/kvm*	173	155	53	-	-
Underhållsfond kr/kvm	210	108	7	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	103	103	7	-	-
Sparande kr/kvm*	43	62	143	-	-
Ränta kr/kvm	568	539	57	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 798	13 839	13 848	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 950	13 991	14 000	-	-
Räntekänslighet %*	13,0	12,1	44,6	-	-

* obligatoriska nyckeltal

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



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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på minskade intäkter, höjda räntekostnader samt höga avskrivningskostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande ska styrelsen arbeta med att minska de löpande kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	148 150 000	437 667	-332 821	-1 166 585
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 166 585	1 166 585
Reservering underhållsfond		411 000	-411 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 245 847
Vid årets slut	148 150 000	848 667	-1 910 406	-1 245 847

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 499 406
Årets resultat	-1 245 847
Årets fondreservering enligt stadgarna	-411 000
Summa	-3 156 253

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 156 253**

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	4 423 924	4 748 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 560	15 179
Summa rörelseintäkter		4 425 484	4 763 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 206 601	-1 629 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-669 691	-623 888
Personalkostnader	Not 6	-78 411	-79 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 419 331	-1 419 331
Summa rörelsekostnader		-3 374 034	-3 752 095
Rörelseresultat		1 051 449	1 011 216
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	470
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 146	3 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 298 442	-2 181 589
Summa finansiella poster		-2 297 296	-2 177 800
Resultat efter finansiella poster		-1 245 847	-1 166 585
Årets resultat		-1 245 847	-1 166 585



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	200 776 063	202 195 394
Summa materiella anläggningstillgångar		200 776 063	202 195 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	23 500	23 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 500	23 500
Summa anläggningstillgångar		200 799 563	202 218 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 501	1 021
Övriga fordringar	Not 13	8 635	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	404 269	348 487
Summa kortfristiga fordringar		425 405	349 699
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 206 851	1 412 720
Summa kassa och bank		1 206 851	1 412 720
Summa omsättningstillgångar		1 632 256	1 762 419
Summa tillgångar		202 431 819	203 981 313



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	148 150 000	148 150 000
Fond för yttre underhåll	848 667	437 667
Summa bundet eget kapital	148 998 667	148 587 667
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 910 406	-332 821
Årets resultat	-1 245 847	-1 166 585
Summa fritt eget kapital	-3 156 253	-1 499 406
Summa eget kapital	145 842 414	147 088 261
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 685 000
Summa långfristiga skulder	18 685 000	37 370 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 170 140
Leverantörsskulder	84 744	68 966
Skatteskulder	18 780	9 390
Övriga skulder	Not 17	2 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	628 718
Summa kortfristiga skulder	37 904 405	19 523 052
Summa eget kapital och skulder	202 431 819	203 981 313

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 051 449	1 011 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 419 331	1 419 331
	2 470 780	2 430 546
Erhållen ränta	1 146	3 788
Erlagd ränta	-2 301 773	-2 284 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	170 153	149 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-75 706	771 117
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-136 828	-619 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42 382	301 368
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-163 488	-37 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-163 488	-37 372
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-205 870	263 996
Likvida medel vid årets början	1 412 720	1 148 724
Likvida medel vid årets slut	1 206 851	1 412 720

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den direkta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringen av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 732 839	4 157 798
Hyror, lokaler	83 088	78 000
Vattenavgifter	194 380	114 078
Elavgifter	276 429	290 498
Kabel-tv-avgifter	97 572	77 127
Övriga avgifter	842	0
Övriga ersättningar**	38 782	30 639
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-9
Summa nettoomsättning	4 423 924	4 748 131

* I årsavgifterna ingår värme.

** Avser pant- och överlåtelseintäkter samt intäkter för andrahandsuthyrning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	13 139
Övriga rörelseintäkter	1 560	2 040
Summa övriga rörelseintäkter	1 560	15 179

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-28 975	-12 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-9 390	-9 390
Försäkringspremier	-65 957	-54 964
Kabel- och digital-TV	-97 141	-96 763
Återbäring från Riksbyggen	600	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 114	-2 635
Serviceavtal	-25 424	-10 987
Obligatoriska besiktningar	-19 407	-19 366
Bevakningskostnader	-1 323	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-588 408
Snö- och halkbekämpning	-65 316	-60 691
Drift och förbrukning, övrigt	-74 901	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 574
Vatten	-149 743	-143 256
Fastighetsel	-273 400	-251 585
Uppvärmning	-276 184	-231 055
Sophantering och återvinning	-76 056	-91 763
Förvaltningsarvode drift*	-40 869	-54 053
Summa driftskostnader	-1 206 601	-1 629 050

*Avser fastighetsskötsel.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-555 850	-525 477
Lokalkostnader	-4 375	0
IT-kostnader	-6 555	-828
Arvode, yrkesrevisor	-21 880	-38 802
Övriga försäljningskostnader	-6 186	0
Övriga förvaltningskostnader	-42 858	-23 137
Kreditupplysningar	-4 864	-291
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 615	-22 313
Kontorsmateriel	0	-3 643
Telefon och porto	-4 036	-3 627
Medlems- och föreningsavgifter	-1 974	-1 974
Bankkostnader	-2 990	-3 797
Övriga externa kostnader	-2 509	0
Summa övriga externa kostnader	-669 691	-623 888



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 150	-55 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 286	-5 016
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-18 675	-19 085
Summa personalkostnader	-78 411	-79 826

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 419 331	-1 419 331
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 419 331	-1 419 331

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	470
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	470

**Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 210
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 102	435
Övriga ränteintäkter	44	1 673
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 146	3 318

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 298 219	-2 180 839
Övriga räntekostnader	-223	0
Övriga finansiella kostnader	0	-750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 298 442	-2 181 589

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Byggnader	170 387 835	170 387 835
Mark	33 700 000	33 700 000
	204 087 835	204 087 835
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	204 087 835	204 087 835

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 892 441	-473 110
	-1 892 441	-473 110
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 419 331	-1 419 331
	-1 419 331	-1 419 331
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 311 772	-1 892 441
Restvärde enligt plan vid årets slut	200 776 063	202 195 394
Varav		
Byggnader	167 076 063	168 495 394
Mark	33 700 000	33 700 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	23 500	23 500
Summa andra långfristiga fordringar	23 500	23 500

Avser garantikapital i Riksbyggens intresseförening*Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 348	191
Momsfordringar	6 287	
Summa övriga fordringar	8 635	191

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 872	65 957
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 519	139 190
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 008	24 247
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 870	119 093
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404 269	348 487

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 206 851	1 412 720
Summa kassa och bank	1 206 851	1 412 720

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	55 855 140	56 018 628
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 170 140	-18 648 628
Långfristig skuld vid årets slut	18 685 000	37 370 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,92%	2025-12-01	18 685 000	0	14 000	18 671 000
DANSKE BANK	2,78%	2025-12-30	18 648 628	0	149 488	18 499 140
STADSHYPOTEK	3,86%	2027-12-01	18 685 000	0	0	18 685 000
Summa			56 018 628	0	163 488	55 855 140

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 37 170 140 kr villkorsändras, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 685 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid villkorsändringsdag, samt att löpande amortering per år är 276 800 kr, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 54 478 140 kr.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	2 023	-5 788
Summa övriga skulder	2 023	-5 788

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 251	19 085
Upplupna räntekostnader	122 524	125 855
Upplupna driftskostnader	0	22 575
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	809	0
Upplupna elkostnader	33 565	51 088
Upplupna vattenavgifter	45 097	39 665
Upplupna värmekostnader	38 167	106 200
Upplupna kostnader för renhållning	9 930	18 787
Upplupna revisionsarvoden	21 000	19 700
Upplupna styrelsearvoden	64 452	60 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 621	12 898
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 301	325 262
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628 718	801 856

Not 19 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 056 000	56 056 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Andrej Marmberg Petrovic

Eugen Dajakaj

Daniel Pålsson

Leo Dajakaj

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2025-

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Janina Hotopp
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557544886379

Dokument

Årsredovisning 2024 Riksbyggen Brf Nära
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-23 08:44:46 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2025-05-06 11:27:55 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Andrej (A)
andrej.marmberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andrej Marmberg Petrovic"
Signerade 2025-04-23 08:49:06 CEST (+0200)

Eugen (E)
eugen_98@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Eugen Dajakaj"
Signerade 2025-04-23 10:08:16 CEST (+0200)

Leo (L)
leo.dajakaj@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leo Fisnik Dajakaj"
Signerade 2025-04-27 21:31:58 CEST (+0200)

Daniel Pålsson (DP)
daniel.palsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL PÅLSSON"
Signerade 2025-04-24 09:11:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544886379

Janina (J)

janina.hotopp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jil Janina Hotopp"

Signerade 2025-04-23 09:03:37 CEST (+0200)

Peter (P)

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2025-05-06 11:27:55 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 Nära, org. nr 769638-0380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Nära för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö 2025-

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Janina Hotopp
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544886456

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-23 08:45:23 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)

Färdigställt 2025-04-25 09:47:22 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Janina (J)

janina.hotopp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jil Janina Hotopp"

Signerade 2025-04-23 09:04:12 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CEDERBLAD"

Signerade 2025-04-25 09:47:22 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Brf Nära

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära 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

