

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Konstnären
Org nr: 716412-5218



KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Konstnären

Tid: **Torsdagdag den 2 maj 2024 kl. 19.00**

Lokal: **Gemensamhetslokalen, Konstnärsvägen 5**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter, i tur att av gå är ordinarie ledamöter Henrik Örtengren och Lars Lindström samt suppleanten Tommy Eriksson
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Hänskjuten fråga: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

RBF Konstnären är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 100 kronor i återbäring samt 1 300 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i RBF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF konstnären får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 11%.

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 294 % till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 340 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 533 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Konstnären 51 i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 53 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Konstnärsvägen i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
1	26	11	11	4	53

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Cykelförråd	P-platser
1	29	3	39 varav 30 med motorvärmarruttag



Total tomtarea	13 046 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 112 m ²
Total bostadsarea	4 112 m ²
Lokaler hyresrätt	446 m ²
Total lokalarea	446 m ²
Årets taxeringsvärde	42 397 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 397 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Västmanlands fastighetsskötsel
Lokalvård	Västmanlands fastighetsskötsel
Hisservice	Schindler AB
Kabel - TV	Tele2
Värme, vatten och el	Mälarenergi
Fastighetsförsäkring samt brf tillägg	Folksam

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 213 tkr och planerat underhåll för 697 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 361 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 331 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 51 155 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 705 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 425 tkr (347 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. I antagen budget för 2023 har reservering gjorts med 1 635 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Byte 2 tvättmaskiner	2013	Konstnärsvägen 1, vån 2 och 4
Ballofixbyte handdukstorkar	2013	Samtliga lägenheter
Ny Stolpbelysning (LED)	2013	
Huskropp utvändigt	2014	
Markytor	2014	
Renovering hissar	2015	Alla hissar (3 st)
Bostäder	2016	
Gemensamma utrymn, Tvättstugeutrustning	2016	
Installationer, Styrssystem ventilation	2016	
Huskropp utvändigt, Taktvätt	2016	
Markytor, Slyröjning mm	2016	
Garage och p-platser	2016	
Markytor	2017	Inköp och montering av staket
Målning garage, entrépartier	2018	
Porttelefonisystem, OVK	2018	
Anläggning ny plantering, uppsättning pollare med kätting	2018	
Byte av armaturer i trapphus, renovering bastu	2019	
Byte fläktmotor	2019	
Byte balkongparti	2019	
Asfaltering	2019	
Nya garageportar	2020	
Staket	2020	
Utökning passagesystem	2021	
Tvätt o målning vindskivor	2021	
Värme aggregat	2022	
Nya tvättmaskiner	2022	
Stamspolning	2022	
Ventilations rensning	2022	
Åtgärder i lekplats	2022	
Målning av socklar	2022	
Värme aggregat	2023	
Tvättmaskin	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	52 260
Installationer	730 573



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Lindström	Ordförande	2024
Henrik Örtengren	Sekreterare	2024
Kristina Brunner	Ledamot	2025
Dolwai Hellberg	Ledamot	2025
Maryam Shir Khan	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Hellsten	Suppleant	2025
Tesfahiwet Habtezion	Suppleant	2025
Tommy Eriksson	Suppleant	2024
Tony Eriksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	2024
Mufida Khalid Mustafa	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Benati	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Brignoli	2024
Kerstin Jansson	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hänt i Föreningen 2023

Lägenhetsaggregat FTX för luftvärme byttes ut under året i 17 lägenheter. Tidigare har 4 st trasiga bytts ut och således återstår 32 lägenheter åren 2024-2025.

Trasig tvättmaskin - Konstnärsvägen 3, tvättstuga 4 bytt på garanti

Kompaktköket (trinett) bytt i gästlägenheten Konstnärsvägen 1

59 laddningspunkter för elfordon installerats

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes årsavgiften med 2 % och en höjning av värmeavgiften med 5 % Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

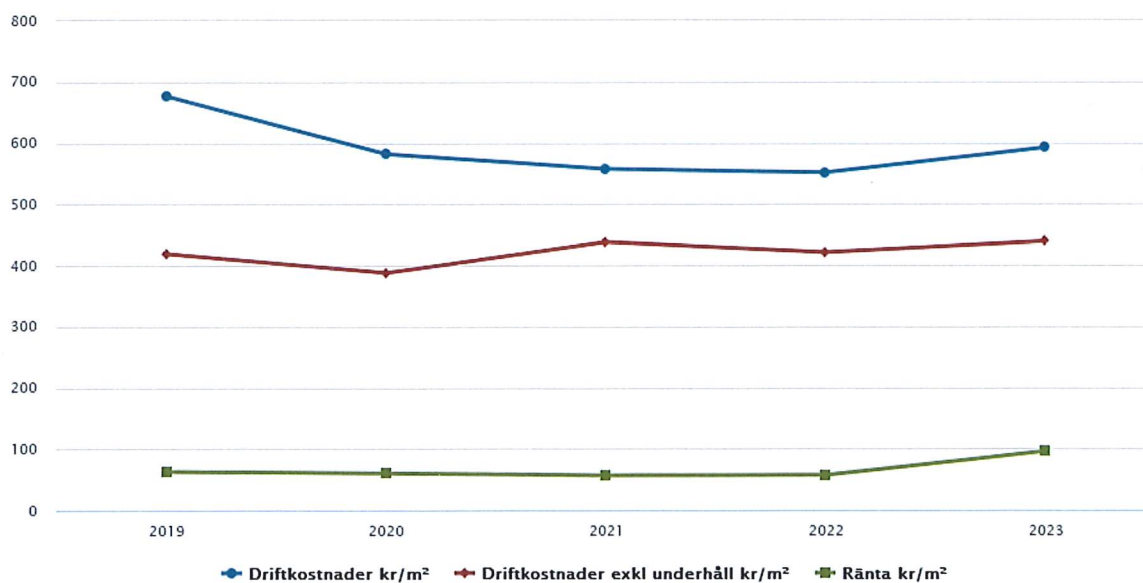
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 157 656	4 065 830	4 049 480	4 040 481	4 018 644
Rörelsens intäkter	4 164 736	4 074 643	4 065 290	4 052 468	4 039 321
Resultat efter finansiella poster	313 377	669 231	643 610	544 392	107 285
Årets resultat	313 377	669 231	643 610	544 392	107 285
Resultat exkl avskrivningar	653 348	1 009 201	983 581	884 363	447 256
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-771 652	-415 799	-378 419	-315 637	-752 744
Balansomslutning	31 897 256	31 555 456	32 945 300	33 749 865	33 030 397
Årets kassaflöde	-620 192	-1 062 323	-474 850	1 038 608	-253 159
Soliditet %	30	30	26	24	23
Likviditet %	11	28	52	86	434
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	95	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	966	944	942	940	938
Driftkostnader kr/kvm	611	551	557	581	676
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	439	421	438	388	419
Energikostnad kr/kvm	190	178	179	164	166
Underhållsfond kr/kvm	1 137	996	814	635	565
Reservering till underhållsfond kr/kvm	313	313	299	263	263
Sparande kr/kvm	315	352	335	388	355
Ränta kr/kvm	88	57	56	60	63
Skuldsättning kr/kvm	4 389	4 684	5 132	5 293	5 449
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 865	5 192	5 689	5 868	6 040
Räntekänslighet %	5,0	5,5	6,0	6,2	6,4



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 042 006	4 541 704	1 133 573	669 231
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			669 231	-669 231
Reservering underhållsfond		1 425 000	-1 425 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-782 832	782 832	
Årets resultat				313 377
Vid årets slut	3 042 006	5 183 872	1 160 636	313 377

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 802 804
Årets resultat	313 377
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 425 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	782 832
Summa	1 474 013

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 474 013**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 157 656	4 065 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 080	8 813
Summa rörelseintäkter		4 164 736	4 074 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 783 398	-2 512 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 070	-170 405
Personalkostnader	Not 6	-166 738	-154 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-339 971	-339 971
Summa rörelsekostnader		-3 490 176	-3 177 762
Rörelseresultat		674 560	896 881
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 300	6 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 842	25 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-402 325	-259 194
Summa finansiella poster		-361 183	-227 651
Resultat efter finansiella poster		313 377	669 231
Årets resultat		313 377	669 231



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 014 858	28 354 829
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	511 086	
Summa materiella anläggningstillgångar		28 525 944	28 354 829
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	65 000	65 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		65 000	65 000
Summa anläggningstillgångar		28 590 944	28 419 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	0
Övriga fordringar	Not 15	858 561	97 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	165 785	142 416
Summa kortfristiga fordringar		1 024 346	240 386
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 281 966	2 902 158
Summa kassa och bank		2 281 966	2 902 158
Summa omsättningstillgångar		3 306 312	3 135 627
Summa tillgångar		31 897 256	31 555 456



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 042 006	3 042 006	
Fond för yttre underhåll	5 183 872	4 541 704	
Summa bundet eget kapital	8 225 878	7 583 710	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 160 636	1 133 573	
Årets resultat	313 377	669 231	
Summa fritt eget kapital	1 474 013	1 802 804	
Summa eget kapital	9 699 891	9 386 514	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 085 305	10 959 449
Summa långfristiga skulder		3 085 305	10 959 449
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 918 666	10 388 882
Leverantörsskulder	Not 19	1 418 326	138 114
Skatteskulder	Not 20	2 200	3 762
Övriga skulder	Not 21	36 263	44 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	736 603	641 274
Summa kortfristiga skulder		19 112 058	11 216 410
Summa eget kapital och skulder		31 897 254	31 562 373



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	313 377	669 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	339 971	339 971
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	653 348	1 009 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-790 877	-12 449
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 372 783	-14 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 235 254	982 037
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-511 086	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-511 086	0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-1 344 360	-2 044 360
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 344 360	-2 044 360
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	-620 192	-1 062 323
-------------------------	-----------------	-------------------

Likvidamedel vid årets början	2 902 157	3 964 480
--------------------------------------	------------------	------------------

Likvidamedel vid årets slut	2 281 966	2 902 157
------------------------------------	------------------	------------------

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Differens mot kassa och Bank i BR	0	-1
--	----------	-----------



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	100
Markanläggningar (p-platser)	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 526 644	3 457 548
Hyror, lokaler	8 640	9 440
Hyror, garage	105 300	105 300
Hyror, p-platser	72 000	71 999
Hyror, övriga	720	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	-2 477
Bränsleavgifter, bostäder	445 152	424 020
Summa nettoomsättning	4 157 656	4 065 830

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	12 022	8 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	3
Övriga rörelseintäkter	-4 940	60
Summa övriga rörelseintäkter	7 080	8 813

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-782 833	-593 828
Reparationer	-213 305	-265 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 187	-92 477
Försäkringspremier	-89 692	-79 988
Kabel- och digital-TV	-94 889	-92 421
Återbäring från Riksbyggen	1 100	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 247	-2 129
Obligatoriska besiktningar	-49 388	-96 974
Snö- och halkbekämpning	-83 666	-75 085
Förbrukningsinventarier	-16 775	-4 300
Vatten	-129 246	-119 406
Fastighetsel	-229 676	-219 890
Uppvärmning	-507 858	-472 304
Sophantering och återvinning	-115 844	-100 709
Förvaltningsarvode drift	-354 892	-298 805
Summa driftskostnader	-2 783 398	-2 512 619



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-117 141	-114 634
IT-kostnader	-5 749	-8 903
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-43 643	-13 797
Kreditupplysningar	-1 260	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 300	-2 174
Kontorsmateriel	-5 294	-7 619
Telefon och porto	-1 685	-4 554
Medlems- och föreningsavgifter	-4 240	-4 240
Bankkostnader	-2 258	-2 550
Summa övriga externa kostnader	-200 070	-170 405

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-73 000	-71 000
Sammanträdesarvoden	-48 500	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 500	-17 388
Övriga kostnadsersättningar	-588	0
Sociala kostnader	-27 150	-24 379
Summa personalkostnader	-166 738	-154 767

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-335 508	-335 508
Avskrivning Markanläggningar	-4 463	-4 463
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-339 971	-339 971

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 300	6 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 300	6 240



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 441	11 541
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 552	13 662
Övriga ränteintäkter	1 849	100
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 842	25 303

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-402 325	-259 080
Övriga finansiella kostnader	0	-114
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-402 325	-259 194

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 083 000	47 083 000
Mark	1 145 000	1 145 000
Tillkommande utgifter	220 200	220 200
Markanläggning	89 250	89 250
	48 537 450	48 537 450
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 537 450	48 537 450

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	19 877 639	19 542 132
Tillkommande utgifter	220 200	220 010
Markanläggningar	84 781	80 318
	20 182 620	19 842 650

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-335 508	-335 508
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-4 463	-4 463
	-339 971	-339 971

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**20 522 591** **20 182 621****Restvärde enligt plan vid årets slut****28 014 858** **28 354 829****Varav**

Byggnader	26 869 852	27 205 360
Mark	1 145 000	1 145 000
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	7	4 469



Taxeringsvärden

Bostäder	41 200 000	41 200 000
Lokaler	1 197 000	1 197 000

Totalt taxeringsvärde

	42 397 000	42 397 000
varav byggnader	33 501 000	33 501 000
varav mark	8 896 000	8 896 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående, installation laddstolpar	511 086	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation	511 086	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	65 000	65 000
Summa andra långfristiga fordringar	65 000	65 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	98 850	97 970
Övriga fordringar	-6 917	
Andra kortfristiga fordringar	766 628	
Summa övriga fordringar	858 561	97 970

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 835	89 692
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 285	28 658
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 061	23 710
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 604	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 785	142 416

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	65 128	1 049 576
Transaktionskonto	2 216 838	1 852 582
Summa kassa och bank	2 281 966	2 902 158



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	20 003 971	21 348 331
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 918 666	-10 388 882
Långfristig skuld vid årets slut	3 085 305	10 959 449

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-05-02	5 082 520,00	0,00	749 620,00	4 332 900,00
STADSHYPOTEK	4,84%	2024-09-01	5 062 002,00	0,00	557 488,00	4 504 514,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-09-01	8 044 000,00	0,00	0,00	8 044 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-03-30	3 159 809,00	0,00	37 252,00	3 122 557,00
Summa			21 348 331,00	0,00	1 344 360,00	20 003 971,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 244 360 kr på långfristiga lån varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	96 739	117 316
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 321 588	20 798
Summa leverantörsskulder	1 418 327	138 114

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	2 200	3 762
Summa skatteskulder	2 200	3 762

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 262	37 461
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	36 263	37 461

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 738	28 500
Upplupna räntekostnader	57 523	33 933
Upplupna driftskostnader	4 283	13 898
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	85 974	19 403
Upplupna elkostnader	22 608	20 607
Upplupna vattenavgifter	11 392	9 745
Upplupna värmekostnader	71 126	71 320
Upplupna kostnader för renhållning	3 281	0
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 000
Upplupna styrelsearvoden	102 900	99 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 038	189
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 241	332 659
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	736 603	641 274

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 764 000	31 764 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Lindström

Henrik Örtengren

Kristina Brunner

Maryam Shirkhan

Dolwai Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Theodor Lönnman
Borevision AB

Mufida Khalid Mustafa
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557512880629

Document

Årsredovisning 219036

Main document

24 pages

Initiated on 2024-03-14 13:41:19 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-03-21 11:19:31 CET (+0100)

Signatories

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MARYAM SHIRKHAN"

Signed 2024-03-14 13:42:26 CET (+0100)

Lars Lindström (LL)

Rbf Konstnären

lars.lindstrom19@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS LINDSTRÖM"

Signed 2024-03-14 16:40:01 CET (+0100)

Dolwai Hellberg (DH)

Rbf Konstnären

dolle70.dh@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DOLWAI HELLBERG"

Signed 2024-03-17 14:07:52 CET (+0100)

Kristina Brunner (KB)

RBF Konstnären

althorn1@hotmail.com






The name returned by Swedish BankID was "KRISTINA BRUNNER"

Signed 2024-03-14 20:16:22 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512880629

<p>Henrik Örtengren (HÖ) <i>henrik.orten@gmail.com</i></p>  <p>BankID</p> <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Henrik Örtengren"</i> <i>Signed 2024-03-14 14:44:29 CET (+0100)</i></p>	<p>Khalid Mustafa Mufida (KMM) rbf konstnären <i>rawandkasem@hotmail.com</i></p>  <p>BankID</p> <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "MUFIDA KHALID MUSTAFA"</i> <i>Signed 2024-03-17 16:59:17 CET (+0100)</i></p>
<p>Theodor Lönnman (TL) Borevision AB <i>theodor.lonnman@borevision.se</i></p>  <p>BankID</p> <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Karl Theodor Oskar Lönnman"</i> <i>Signed 2024-03-21 11:19:31 CET (+0100)</i></p>	

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 Brf Konstnären, org.nr. 716412-5218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Konstnären för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Konstnären för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Örebro den / 2024

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Mufida Khalid Mustafa
Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557513071798

Document

Brf Konstnären RB 2023

Main document

2 pages

Initiated on 2024-03-18 08:57:53 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-03-21 11:21:10 CET (+0100)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Musifa Khalid Mustafa (MKM)

Brf Konstnären

rawandkasem@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MKM'.

The name returned by Swedish BankID was "MUFIDA KHALID MUSTAFA"

Signed 2024-03-18 16:49:54 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

theodor.lonnman@borevision.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Toll'.

The name returned by Swedish BankID was "Karl Theodor Oskar Lönnman"

Signed 2024-03-21 11:21:10 CET (+0100)

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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.