

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Snabbvingen
Org nr: 716447-6603



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Snabbvingen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

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 har sitt säte i Trollhättan Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 201 890 kr.

Årets resultat före avsättning till underhållsfond visar ett underskott på -167 tkr (f.g.år 358 tkr). Driftkostnaderna exkl årets underhåll och reparationer ligger i stort sett i nivå med föregående år. Räntekostnaderna har ökat jämfört med f.g.år p.g.a. nyupptagna lån till projekt som nu har färdigställts under året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 53%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 218 % till 111%.

I resultatet ingår avskrivningar med 477 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snabbvingen 1 i Trollhättan Kommun. Fastigheten förvärvades genom exekutiv auktion 1998-07-09. På fastigheten finns 17 lägenheter och 34 småhus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Snabbvingegatan 1-47 och 2-26 i Trollhättan.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	19
4 rum och kök	16
5 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	17
Antal p-platser	34

Total tomtarea 58 913 m²

Total bostadsarea 4 923 m²

Årets taxeringsvärde 48 281 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 281 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uddevalla. 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 40 tkr och planerat underhåll för 874 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades hösten 2023 och visar på ett underhållsbehov på 122 tkr/år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 717 tkr (146 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 50 tkr. Föreningens fondbehållning per 2023-12-31 uppgår till 3 834 tkr. Budgeterad avsättning för 2024 uppgår till 50 tkr. Avsättningarna tillsammans med upparbetad behållning bedöms således att klara budgeterat underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, avser underhåll ur projekt	873 879

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sture Larsson	Ordförande	2025
Marianne Abrahamsson	Sekreterare	2024
Hans Bladh	Vice ordförande	2024
Päivi-Leena Marjala	Ledamot	2025
Nermin Poturovic	Ledamot	2024
Pia-Lott Hansson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Basmaji	Suppleant	2024
Nileshkumar Padaliya	Suppleant	2024
Mirela Sajdovic	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Johansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen startade 2022 ett ombyggnadsprojekt om totalt 22 400 tkr som 2023 avslutats och tillgångsförts. Projektet har innefattat byte av tak på bostäder och garage, fönsterbyte och målning av fasader och garage och finansieras genom dels egna medel om 4,8 miljoner och upptag av tre nya lån om totalt 17,6 miljoner.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 %.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 912 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

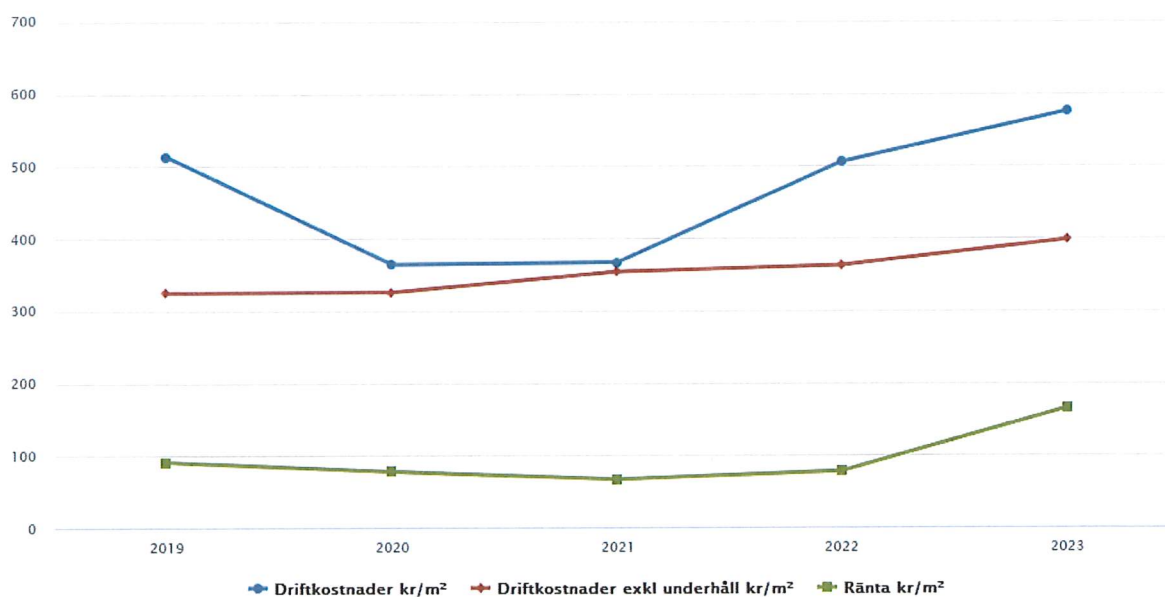
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 549	4 376	4 291	4 207	4 124
Resultat efter finansiella poster	-167	358	1 175	1 012	182
Balansomslutning	47 870	41 660	30 341	29 650	28 969
Soliditet %	10	12	15	12	8
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	111	218	442	45	27
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	53	115	442	340	277
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	945	910	893	876	859
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	99,8	99,7	99,7	99,8
Driftkostnader kr/kvm	576	506	367	364	513
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	398	363	354	326	325
Energikostnad kr/kvm	211	199	185	167	166
Sparande kr/kvm	240	338	337	330	311
Ränta kr/kvm	165	78	67	78	91
Skuldsättning kr/kvm	8 389	6 859	5 074	5 165	5 256
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 389	6 859	5 074	5 165	5 256
Räntekänslighet %	9,0	7,6	5,8	6,0	6,2

* I kvm ovan är ej ytor för hyror garage medräknade.



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.

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott med -167 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 477 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets underhåll på 874 tkr har inspråktagits ur underhållsfonden. Med hänsyn till detta blir resultatet efter fondförändring positivt, se resultaträkning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 100	4 657 905	-47 306	358 300
Disposition enl. årsstämmobeslut			358 300	-358 300
Reservering underhållsfond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-873 879	873 879	
Årets resultat				-167 493
Vid årets slut	5 100	3 834 026	1 134 873	-167 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	310 994
Årets resultat	-167 493
Årets fondreservering enligt stadgarna	-50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	873 879
Summa	967 380

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **967 380**

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

Resultaträkning

		2023-01-01	2022-01-01
Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 548 588	4 376 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 234	113 864
Summa rörelseintäkter		4 671 822	4 489 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 833 068	-2 489 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-711 249	-666 432
Personalkostnader	Not 6	-100 381	-100 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-476 663	-600 343
Summa rörelsekostnader		-4 121 361	-3 856 463
Rörelseresultat		550 461	633 477
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 220	53 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	83 521	54 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 695	-383 608
Summa finansiella poster		-717 954	-275 177
Resultat efter finansiella poster		-167 493	358 300
Årets resultat		-167 493	358 300
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-50 000	-100 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		873 879	703 788
Årets resultat efter fondförändring		656 386	962 088

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 262 203	23 764 806
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	98 831	105 890
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	-	9 355 150
Summa materiella anläggningstillgångar		44 361 034	33 225 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	Not 13	561 000	561 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		44 922 034	33 786 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	-
Övriga fordringar		7 346	18 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	147 161	289 485
Summa kortfristiga fordringar		154 567	308 307
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 792 943	7 564 421
Summa kassa och bank		2 792 943	7 564 421
Summa omsättningstillgångar		2 947 510	7 872 728
Summa tillgångar		47 869 543	41 659 575

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 100	5 100	
Fond för yttre underhåll	3 834 026	4 657 905	
Summa bundet eget kapital	3 839 126	4 663 005	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 134 873	-47 306	
Årets resultat	-167 493	358 300	
Summa fritt eget kapital	967 380	310 994	
Summa eget kapital	4 806 505	4 973 998	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 508 750	29 850 000
Summa långfristiga skulder		37 508 750	29 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 785 000	3 915 000
Leverantörsskulder		45 405	2 367 147
Skatteskulder		11 681	42 538
Övriga skulder		828	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 711 374	510 892
Summa kortfristiga skulder		5 554 288	6 835 577
Summa eget kapital och skulder		47 869 543	41 659 575

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-167 493	358 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	476 663	600 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	309 170	958 643
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	153 740	-3 216
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 151 289	2 169 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-688 378	3 125 305
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-11 611 850	-
Investeringar i pågående byggnation	-	-9 355 150
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 611 850	-9 355 150
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	7 528 750	8 790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 528 750	8 790 000
Årets kassaflöde	-4 771 478	2 560 155
Likvidamedel vid årets början	7 564 421	5 004 266
Likvidamedel vid årets slut	2 792 943	7 564 421

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	103
Stomkomplettering och innevägg	Linjär	53
Värme	Linjär	43
Sanitet VVS	Linjär	43
El	Linjär	35
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	30
Fönster, utrangerade 2023	Linjär	25
Fönster tillgångsförts 2023	Linjär	45
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak, utrangerat 2023	Linjär	25
Yttertak bostad	Linjär	40
Yttertak bostadgarage och garage	Linjär	40 resp. 30 år
Ventilation	Linjär	31
Dörrar och portar	Linjär	33
Styr- och övervakning	Linjär	11
Restpost	Linjär	43
Inventarier	Linjär	5-20

Markvärdet 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	4 487 388	4 314 876
Hyror, garage	61 200	61 200
Summa nettoomsättning	4 548 588	4 376 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	102 816	102 816
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 360	6 014
Erhållna statliga bidrag, elstöd	7 731	-
Övriga rörelseintäkter	4 327	4 907
Försäkringsersättningar	-	127
Summa övriga rörelseintäkter	123 234	113 864

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-873 879	-703 788
Reparationer	-40 041	-49 906
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-293 707	-280 181
Försäkringspremier	-89 836	-80 120
Kabel- och digital-TV	-140 975	-138 899
Återbäring från Riksbyggen	6 600	8 000
Obligatoriska besiktningar	-4 875	-16 913
Bevakningskostnader	-11 628	-25 560
Snö- och halkbekämpning	-106 722	-38 655
Statuskontroll	-63 113	-
Fordons- och maskinkostnader	-	-2 100
Vatten	-418 858	-420 856
Fastighetsel	-62 914	-52 233
Uppvärmning	-558 461	-505 295
Sophantering och återvinning	-102 612	-98 802
Förvaltningsarvode drift	-72 048	-84 106
Summa driftskostnader	-2 833 068	-2 489 415

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-660 318	-629 425
IT-kostnader	-3 579	-4 117
Arvode, yrkesrevisorer	-19 049	-15 766
Övriga förvaltningskostnader	-15 227	-5 597
Kreditupplysningar	-149	-
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 875	-5 796
Kontorsmateriel	-0	-695
Medlems- och föreningsavgifter	-2 397	-2 397
Bankkostnader	-2 657	-2 640
Summa övriga externa kostnader	-711 249	-666 432

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-36 500	-32 000
Övriga ersättningar	-714	-3 840
Sociala kostnader	-11 167	-12 433
Summa personalkostnader	-100 381	-100 273

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-469 604	-593 284
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 059	-7 059
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-476 663	-600 343

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelningar på andelar i Riksbyggens förening	11 220	53 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 220	53 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 547	6 687
Ränteintäkter från likviditetsplacering	81 554	47 820
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	421	46
Övriga ränteintäkter	-	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	83 521	54 575

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 743 859	28 743 859
Mark	4 751 966	4 751 966
	33 495 825	33 495 825
Årets anskaffningar		
Byggnader (ink. pågående från fg. år not 12)	20 967 000	-
	20 967 000	-
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 724 632	-
	-1 724 632	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 738 193	33 495 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 731 019	-9 137 735
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar	1 724 632	-
	-8 006 387	-9 137 735
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-469 604	-593 284
	-469 604	-593 284
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 475 991	-9 731 019
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 262 203	23 764 806
Varav		
Byggnader	39 510 237	19 012 840
Mark	4 751 966	4 751 966
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 762 000	12 762 000
Småhus	35 519 000	35 519 000
Totalt taxeringsvärde	48 281 000	48 281 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 776 000</i>	<i>39 776 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 505 000</i>	<i>8 505 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	257 080	257 080
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	257 080	257 080
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-151 190	-144 130
	-151 190	-144 130
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 059	-7 059
	-7 059	-7 059
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-158 249	-151 190
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-158 249	-151 190
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 831	105 890
Varav		
Inventarier och verktyg	98 831	105 890

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	9 355 150	-
Årets anskaffningar, tillgångsförts (omklassificering till byggnad, not 10)	-9 355 150	9 355 150
Vid årets slut	0	9 355 150

Not 13 Andra långfristiga värdepapperinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	561 000	561 000
Summa andra långfristiga värdepapperinnehav	561 000	561 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	107 039	89 836
Förutbetalda driftkostnader	120	6 900
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 130	157 356
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 872	35 393
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 161	289 485

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 424 986	7 213 432
Transaktionskonto	364 956	347 989
Summa kassa och bank	2 792 943	7 564 421

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 293 750	33 765 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-890 000	-690 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 895 000	-3 225 000
Långfristig skuld vid årets slut	37 508 750	29 850 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,35%	2030-09-16	0,00	3 000 000,00	18 750,00	2 981 250,00
SWEDBANK	2,05%	2024-09-25	3 195 000,00	0,00	150 000,00	3 045 000,00
SWEDBANK	4,10%	2025-01-24	3 325 000,00	0,00	100 000,00	3 225 000,00
SBAB	0,94%	2025-05-09	9 930 000,00	0,00	100 000,00	9 830 000,00
SBAB	4,11%	2026-05-19	0,00	5 300 000,00	62 500,00	5 237 500,00
SWEDBANK	1,06%	2026-05-25	8 075 000,00	0,00	100 000,00	7 975 000,00
SBAB	3,20%	2027-07-09	9 240 000,00	0,00	240 000,00	9 000 000,00
Summa			33 765 000,00	8 300 000,00	771 250,00	41 293 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 890 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 560 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 36 843 750 kr, förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi swedbanks lån om 3 045 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	30 958	18 261
Upplupna elkostnader	4 806	10 942
Upplupna vattenavgifter	34 699	33 025
Upplupna värmekostnader	82 394	82 751
Upplupna kostnader för renhållning	8 367	8 045
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 206 208	6 956
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	340 942	347 163
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 711 374	510 892

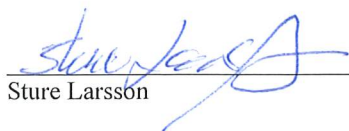
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	54 621 000	54 621 000
Varav i eget innehav	400 000	15 999 000

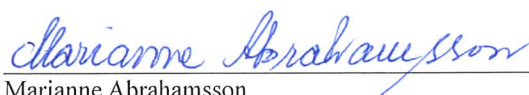
Styrelsens underskrifter

Trollhättan 13/3-2024

Ort och datum



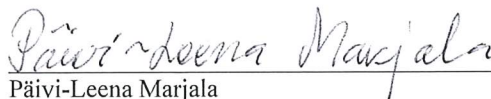
Sture Larsson



Marianne Abrahamsson



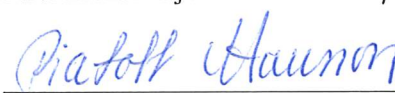
Hans Bladh



Päivi-Leena Marjala



Nermin Poturovic



Pia-Lott Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/3 2024



RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Snabbvingen
Org.nr 716447-6603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snabbvingen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

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 Snabbvingen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Skövde den 22 mars 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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 företagens 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.

RB BRF Snabbvingen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Snabbvingen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

