Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Cederträdet
Org nr: 762500-1255

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Cederträdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 991 tkr.

Årets resultat (1 795 tkr) är bättre än föregående år. Det beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader. Däremot är elkostnaderna betydligt högre jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 83% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska 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 424% till 441%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 151 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 945 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Cedern 24 Vänersborgs kommun. På fastigheten finns två byggnader med 104 lägenheter samt 16 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Kronogatan 46-48 i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är momsregistrerad för garageplatser och p-platser som hyrs ut till externa hyresgäster samt för IMD.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	8	22	50	2	14

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	Miljöhus
16	91	11	1

Total tomtarea	6 921 m²
Lokaler bostadsarea	7 880 m²
Total lokalarea	504 m²
Årets taxeringsvärde	84 496 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 459 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hissar	Curator
Kabel-TV, telefoni och bredband	Telia
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fågelavtal	Anticimex
Elavtal	Göteborgs Energi/Bixia
Fjärrvärme	Vattenfall

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 95 tkr och planerat underhåll för 82 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 senast hösten 2022 och visar på ett underhållsbehov på 6 624 tkr för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 140 tkr enligt 30-årig underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och badrumsrenovering	2007	Ersatt komponent
Underhåll markytor, kantsten och plantering	2014	Underhåll
Byte av DUC-Värmecentral	2014	Underhåll
Värmeväxlar	2014	Underhåll
Byte av fönster och fönsterdörrar	2014-2015	Ersatt komponent
Ny belysning i garage	2015	Underhåll
Målning miljöhus	2015	Underhåll
Byte lgh-dörr samt nytt låssystem	2017	603 tkr har aktiverats
Byte frånluftsystem i garaget	2017	Underhåll
Belysning tvättstugor	2017	Underhåll
Hissbyte, etapp 1	2018	2 835 tkr har aktiverats
Hissbyte, etapp 2	2019	2 835 tkr har aktiverats
Dörrbyte, styrelserum	2020	Underhåll
Garageventilation	2021	20% underhåll, 80% aktiverat

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rensning av ventilationskanalerna	72 500
Armaturer garagenedfart	9 943

Årets aktivering

Beskrivning
Entrépartier

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbyte	2023	Komponent
Solceller	2023	Aktivering
Laddstolpar	2023	Aktivering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Lönqvist	Ordförande	2023
Anita Svahn	Sekreterare	2024
Göran Darefelt	Vice ordförande	2024
Anita Wahlqvist	Ledamot	2023
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Ehne	Suppleant	2024
Lage Arveklev	Suppleant	2024
Victor Ferraz	Suppleant	2023
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Björn Hård af Segerstad	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Maria Nilsson	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Legnehed	2023
Birgitta Gelang	2023
Conny Johansson (Sammankallande)	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

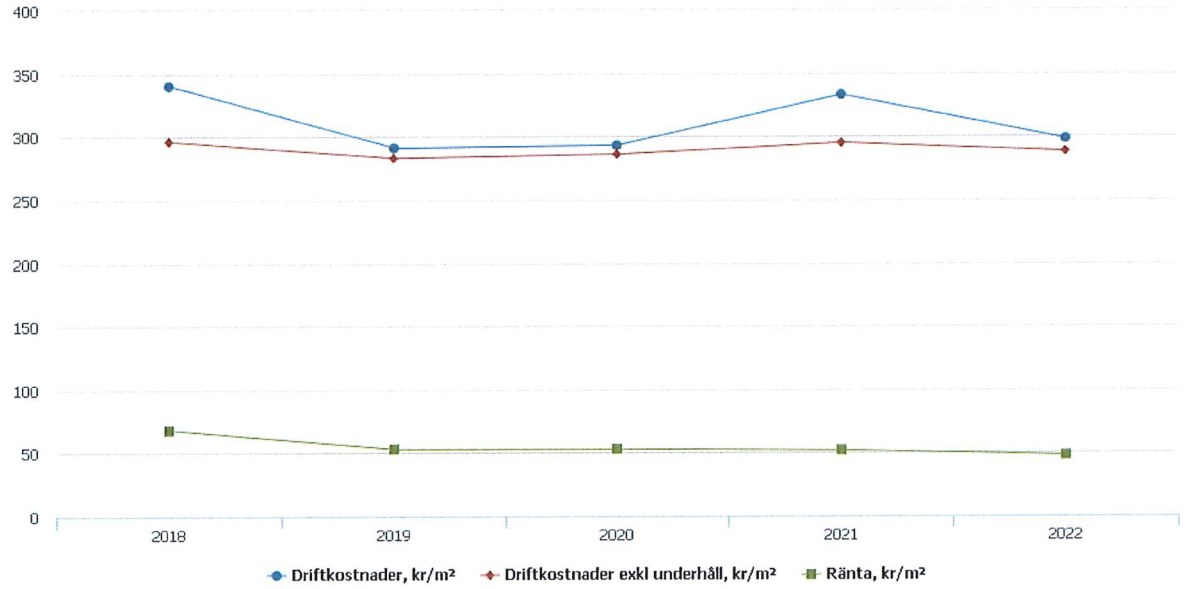
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 568	6 487	6 510	6 481	6 354
Resultat efter finansiella poster	1 795	1 442	1 815	1 805	1 213
Resultat exklusive avskrivningar	2 945	2 549	2 914	2 862	2 202
Avsättning till underhållsfond kr/m²	17	33	33	111	131
Balansomslutning	43 990	42 861	41 896	40 596	39 374
Soliditet	38	34	32	28	25
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	441	424	367	247	270
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	50	83			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	741	734	727	726	717
Driftkostnader, kr/m²	298	333	293	291	340
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	288	295	286	283	296
Ränta, kr/m²	48	52	53	53	68
Underhållsfond, kr/m²	934	927	932	906	803
Lån, kr/m²	3 124	3 196	3 267	3 339	3 402

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

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	924 962			7 774 094	4 593 003	1 441 789
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 441 789	-1 441 789
Reservering underhållsfond				140 000	-140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-82 443	82 443	
Årets resultat						1 794 543
Vid årets slut	**924 962**	**0**	**0**	**7 831 651**	**5 977 235**	**1 794 543**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 034 792
Årets resultat	1 794 543
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 443
Summa	**7 771 778**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**7 771 778**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 568 142	6 487 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 079	283 846
Summa rörelseintäkter		**6 855 221**	**6 771 032**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 496 841	-2 791 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-936 794	-923 211
Personalkostnader	Not 6	-158 163	-148 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 150 599	-1 106 874
Summa rörelsekostnader		**-4 742 396**	**-4 970 559**
Rörelseresultat		**2 112 825**	**1 800 473**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	31 652	31 757
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 741	17 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 675	-408 284
Summa finansiella poster		**-318 282**	**-358 684**
Resultat efter finansiella poster		**1 794 543**	**1 441 789**
Årets resultat		**1 794 543**	**1 441 789**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-140 000	-277 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		82 443	317 882
		-57 557	**40 882**
Resultat efter fondförändring		**1 736 986**	**1 482 671**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	35 487 924	34 388 523
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 487 924**	**34 388 523**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	260 000	260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**260 000**	**260 000**
Summa anläggningstillgångar		**35 747 924**	**34 648 523**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	222
Övriga fordringar		82 774	81 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	361 017	144 118
Summa kortfristiga fordringar		**443 791**	**225 480**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	7 797 958	7 987 121
Summa kassa och bank		**7 797 958**	**7 987 121**
Summa omsättningstillgångar		**8 241 749**	**8 212 601**
Summa tillgångar		**43 989 673**	**42 861 123**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		924 962	924 962
Fond för yttre underhåll		7 831 651	7 774 094
Summa bundet eget kapital		**8 756 613**	**8 699 056**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 977 235	4 593 003
Årets resultat		1 794 543	1 441 789
Summa fritt eget kapital		**7 771 778**	**6 034 792**
Summa eget kapital		**16 528 391**	**14 733 848**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 140 705	18 216 618
Summa långfristiga skulder		**11 140 705**	**18 216 618**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 050 913	8 574 720
Leverantörsskulder		201 273	368 952
Skatteskulder		8 781	18 701
Övriga skulder	Not 15	85 925	69 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	973 684	878 927
Summa kortfristiga skulder		**16 320 576**	**9 910 657**
Summa eget kapital och skulder		**43 989 673**	**42 861 123**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Fr.o.m 2020 redovisas den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång som kortfristig skuld.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	Slutavskriven
Värme och sanitet	Linjär	Slutavskriven
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasader	Linjär	Slutavskriven
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	Slutavskriven
Transport (hiss)	Linjär	40
Styr- och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	Slutavskriven
Balkongrenovering	Linjär	25
Stam-och badrumsrenovering	Linjär	43
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Garageventilation	Linjär	25
Entrépartier	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 842 992	5 785 260
Hyror, lokaler	141 932	139 400
Hyror, garage	330 505	329 352
Hyror, p-platser	2 604	2 604
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-6 325	-7 984
Elavgifter	256 434	238 554
Summa nettoomsättning	**6 568 142**	**6 487 186**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	240 864	240 864
Intäkter gemensamhetslokal	31 800	27 100
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	13 215	14 982
Påminnelseavgift	1 200	900
Summa övriga rörelseintäkter	**287 079**	**283 846**

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-82 443	-317 882
Reparationer	-95 247	-153 690
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 936	-170 326
Försäkringspremier	-66 249	-62 614
Kabel- och digital-TV	-292 479	-292 479
Återbäring från Riksbyggen	10 800	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 141	-3 906
Serviceavtal	-13 888	-6 631
Obligatoriska besiktningar	-28 765	-42 292
Snö- och halkbekämpning	-23 583	-49 429
Förbrukningsinventarier	-4 632	-18 796
Vatten	-139 931	-225 648
Fastighetsel	-538 058	-408 994
Uppvärmning	-860 225	-898 163
Sophantering och återvinning	-133 661	-132 168
Förvaltningsarvode drift	-43 404	-18 145
Summa driftskostnader	**-2 496 841**	**-2 791 663**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-846 896	-856 078
Lokalkostnader	-1 800	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 778	-20 363
Övriga förvaltningskostnader	-38 911	-15 776
Kreditupplysningar	-581	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 956	-16 660
Kontorsmateriel	-3 163	-6 286
Telefon och porto	0	-694
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 888	-4 888
Bankkostnader	-2 820	-2 270
Summa övriga externa kostnader	**-936 794**	**-923 211**

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-75 000
Sammanträdesarvoden	-54 750	-50 000
Sociala kostnader	-28 413	-23 811
Summa personalkostnader	**-158 163**	**-148 811**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning byggnader	-48 637	-48 637
Avskrivning om- och tillbyggnader	- 1 101 962	-1 058 237
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-1 150 599**	**-1 106 874**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 692	6 797
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	24 960	24 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**31 652**	**31 757**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 669 700	8 669 700
Mark	848 775	848 775
Standardförbättringar	46 282 239	46 282 239
Markanläggning	1 500 000	1 500 000
Garageventilation	520 000	0
	57 820 714	**57 300 714**
Årets anskaffningar		
Garageventilation	0	520 000
Entrépartier	2 250 000	0
	2 250 000	**520 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**60 070 714**	**57 820 714**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 170 586	-7 121 949
Standardförbättringar	-14 756 406	-13 703 369
Markanläggningar	-1 500 000	-1 500 000
Garage ventilation	-5 200	0
	-23 432 192	**-22 325 318**
Årets avskrivningar		
Byggnader	-48 637	-48 637
Standardförbättringar	-1 053 037	-1 053 037
Garageventilation	-20 800	-5 200
Entrépartier	-28 125	0
	-1 150 599	**-1 106 874**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-24 582 791**	**-23 432 192**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**35 487 924**	**34 388 522**
Varav		
Byggnader	1 450 477	1 499 114
Mark	848 775	848 775
Standardförbättringar	30 472 797	31 525 833
Garageventilation	494 000	514 800
Entrépartier	2 221 875	0

Taxeringsvärden		
Bostäder	82 600 000	71 600 000
Lokaler	1 896 000	1 859 000
Totalt taxeringsvärde	**84 496 000**	**73 459 000**
varav byggnader	60 751 000	*53 714 000*
varav mark	23 745 000	*19 745 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 101	61 101
	61 101	**61 101**
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-61 101	0
	-61 101	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**0**	**61 101**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-61 101	-61 101
	-61 101	**-61 101**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	61 101	0
	61 101	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**-61 101**

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	260 000	260 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**260 000**	**260 000**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 075	66 249
Förutbetalt förvaltningsarvode	211 724	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 083	73 132
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 135	4 737
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**361 017**	**144 118**

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	14 088	13 886
Bankmedel, SBAB	6 940 367	7 391 105
Transaktionskonto, Swedbank	843 502	582 130
Summa kassa och bank	**7 797 958**	**7 987 121**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	26 191 618	26 791 338
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-599 720	-599 720
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 451 193	-7 975 000
Långfristig skuld vid årets slut	**11 140 705**	**18 216 618**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,57%	2023-09-25	7 151 193,00	40 000,00	7 111 193,00
SWEDBANK	1,57%	2023-09-25	7 740 000,00	180 000,00	7 560 000,00
SWEDBANK	1,36%	2024-03-25	3 825 145,00	279 720,00	3 545 425,00
SWEDBANK	1,51%	2027-01-25	8 075 000,00	100 000,00	7 975 000,00
Summa			**26 791 338,00**	**599 720**	**26 191 618,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 599 720 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även dessa lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 2 398 880 kr. Resterande skuld 23 193 018 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	12 414	6 648
Skuld sociala avgifter och skatter	67 337	62 709
Clearing	6 174	0
Summa övriga skulder	**85 925**	**69 357**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	44 529	45 224
Upplupna driftskostnader	0	28 675
Upplupna elkostnader	89 849	66 769
Upplupna värmekostnader	134 231	134 046
Upplupna revisionsarvoden	20 500	17 500
Upplupen kostnad entrépartier	112 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	572 075	586 713
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**973 684**	**878 927**

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 015 000	31 015 000

Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2023-03-27
Ort och datum

Jan Lönqvist

Anita Svahn

Göran Darefelt

Anita Wahlqvist

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/4 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Björn Hård af Segerstad
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet

Org.nr 762500-1255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: UPQAF-HYO3Y-EFDLV-BTS67-KZQM6-M0G6N

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Björn Hård af Segerstad
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: UPQAF-HYO3Y-EFDLV-BTS67-KZQM6-M0G6N

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19600928xxxx
IP: 94.254.xxx.xxx
2023-04-19 15:13:15 UTC

BankID

BJÖRN HÅRD AF SEGERSTAD
Förtroendevald revisor
Serienummer: 19540723xxxx
IP: 81.227.xxx.xxx
2023-04-19 15:37:30 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: UPQAF-HYO3Y-EFDLV-BTS67-KZQM6-M0G6N

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Cederträdet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Cederträdet i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet