

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stella
Org nr: 769639-6428



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stella får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-02.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på avskrivningskostnader. Avskrivningskostnaderna har ökat då föreningens samtliga tillgångar är färdigställda och avskrivning på tillgångarna har aktiverats. Föreningens räntekostnader har ökat från föregående år då projektet slutfinansierats under slutet av föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 51% till 95%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 066 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 284 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tampen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 57 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2023. Fastighetens adress är Stora Varvsgatan 33 A-C, 35 A-E i Malmö.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	14
3 rum och kök	13
4 rum och kök	17
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	1

Total tomtarea 1 446 m²

Total bostadsarea 4 612 m²

Total lokalarea 70 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 70 m²

Årets taxeringsvärde 153 669 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Tampen GA:1 tillsammans med Riksbyggen Brf Stjärnfyr och Riksbyggen Brf Nova. Gemensamhetsanläggningen omfattar förvaltning av innergård, miljörum, övernattningslägenhet och gemensamhetslokal i området. Föreningens andel har under 2024 varit 48 andelar av totalt 119 andelar. Från och med mars 2025 kommer föreningens andel vara 57 av totalt 207 andelar då även Riksbyggen Brf Nova färdigställs och ansluts till gemensamhetsanläggningen.

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggningen Tampen GA:3 tillsammans med Riksbyggen Brf Nova samt fastighetsägare till Bilen 27. Gemensamhetsanläggningen omfattar förvaltning av kvartersgata. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 1 andel av totalt 4 andelar.

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 22 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2024-10-02.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 350 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 288 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till en årlig genomsnittlig underhållskostnad om 378 tkr. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 378 tkr (81 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Melinda Dinh	Ordförande	2026
Denis Licina	Sekreterare	2026
Pui San Englund	Ledamot	2025
Nils-Hugo Johansson	Ledamot	2026
Melissa Gould	Ledamot	2025
Daniel Pålsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tarik Hidayat	Suppleant	2025
Anton Bergvall	Suppleant	2025
Björn Brodén	Suppleant	2025
Åse Sjögren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Claudio Daminato	Förtroendevald revisor	2025
Arman Ghasemi	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Englund	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 878 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten (959 kr/m²/år).

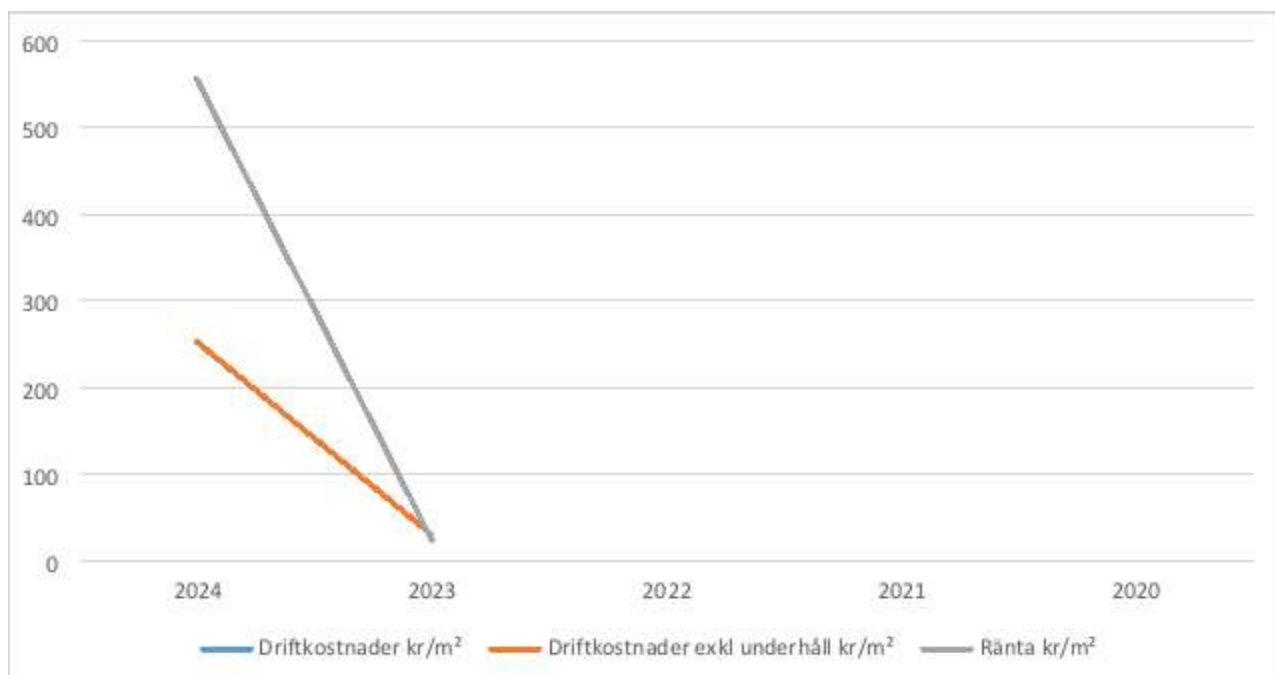
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 625	369	-	-	-
Rörelsens intäkter	4 667	369	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 783	-361	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar	284	-17	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-94	-32	-	-	-
Balansomslutning	302 348	332 700	3 428	-	-
Soliditet %*	78	63	99	-	-
Likviditet % inkl kommande års låneomförhandlingar	5	51	18 217	-	-
Likviditet % exkl kommande års låneomförhandlingar	95	51	18 217	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	89	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	959	71	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	245	30	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	245	30	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	145	17	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	84	3	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	81	3	-	-	-
Sparande kr/kvm*	61	-4	-	-	-
Ränta kr/kvm	556	23	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 697	13 752	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 904	13 960	-	-	-
Räntekänslighet %*	14,5	197,2	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust vilket främst beror på föreningens höga avskrivningskostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2025 och framåt påbörjat planering för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	211 404 900	15 333	-15 333	-361 192
Disposition enl. årsstämmobeslut			-361 192	361 192
Reservering underhållsfond		378 000	-378 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	27 870 100			
Årets resultat				-1 782 716
Vid årets slut	239 275 000	393 333	-754 525	-1 782 716

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-376 525
Årets resultat	-1 782 716
Årets fondreservering enligt stadgarna	-378 000
Summa	-2 537 241

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 537 241**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 625 012	368 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 476	
Summa rörelseintäkter		4 667 488	368 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 146 316	-138 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-542 974	-140 499
Personalkostnader	Not 6	-113 651	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 066 296	-344 529
Summa rörelsekostnader		-3 869 237	-623 916
Rörelseresultat		817 252	-255 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 576	2 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 601 543	-108 561
Summa finansiella poster		-2 580 967	-105 956
Resultat efter finansiella poster		-1 782 716	-361 192
Årets resultat		-1 782 716	-361 192



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	301 143 955	303 315 472
Summa materiella anläggningstillgångar		301 143 955	303 315 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		301 172 455	303 343 972
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-31 161	27 918 000
Övriga fordringar	Not 12	499 326	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	270 734	264 374
Summa kortfristiga fordringar		738 899	28 182 374
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	416 580	1 174 122
Summa kassa och bank		416 580	1 174 122
Summa omsättningstillgångar		1 155 580	29 356 496
Summa tillgångar		302 327 934	332 700 468

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		239 275 000	211 404 900
Fond för yttre underhåll		393 333	15 333
Summa bundet eget kapital		239 668 333	211 420 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-754 525	-15 333
Årets resultat		-1 782 716	-361 192
Summa fritt eget kapital		-2 537 241	-376 525
Summa eget kapital		237 131 092	211 043 708
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 579 596	64 148 921
Summa långfristiga skulder		42 579 596	64 148 921
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 547 864	236 079
Förskott från kunder	Not 16	0	27 918 000
Leverantörsskulder		83 630	28 869 691
Skatteskulder		26 690	0
Övriga skulder	Not 17	433 281	38 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	525 781	445 650
Summa kortfristiga skulder		22 617 226	57 507 839
Summa eget kapital och skulder		302 327 934	332 700 468



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	798 252	−255 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 066 296	344 529
	2 864 548	89 293
Erhållen ränta	20 576	2 605
Erlagd ränta	−2 710 104	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 020	91 898
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	27 443 475	−28 182 374
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−56 093 817	57 144 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	−28 475 323	29 053 904
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	−28 500
Investeringar i byggnader och mark	105 221	−303 660 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	105 221	−303 688 501
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−257 540	0
Upptagna lån	0	64 385 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	27 870 100	207 995 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 612 560	272 380 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−757 542	−2 254 197
Likvida medel vid årets början	1 174 122	3 428 319
Likvida medel vid årets slut	416 580	1 174 122



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 048 491	300 983
Hyror, bostäder	0	12 710
Hyror, lokaler	160 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-12 710
Rabatter	-187	0
Vattenavgifter	98 163	5 852
Elavgifter	126 428	8 453
Kabel-tv-avgifter	147 590	11 128
Övriga ersättningar**	43 901	42 265
Övriga sidointäkter	629	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Summa nettoomsättning	4 625 012	368 680

*I årsavgifterna ingår värme.

** Avser pant- och överlåtelseintäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	42 476	0
Summa övriga rörelseintäkter	42 476	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-21 673	-12 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 690	0
Samfällighetsavgifter	-85 270	0
Försäkringspremier	-70 359	-14 952
Kabel- och digital-TV	-141 616	-15 759
Återbäring från Riksbyggen	200	0
Serviceavtal	-33 408	-9 966
Obligatoriska besiktningar	-12 540	-5 033
Bevakningskostnader	-10 496	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-66 779	0
Vatten	-139 316	-13 115
Fastighetsel	-258 494	-43 330
Uppvärmning	-279 625	-23 576
Förvaltningsarvode drift*	-250	-1 049
Summa driftskostnader	-1 146 316	-138 888

*Avser fastighetsskötsel.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-449 704	-74 171
Resekostnader	-95	0
Arvode, yrkesrevisorer	-40 500	-16 875
Övriga försäljningskostnader	-15 465	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 758	-3 780
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 336	-42 263
Telefon och porto	-2 834	-890
Medlems- och föreningsavgifter	-2 394	-500
Bankkostnader	-2 839	-2 020
Övriga externa kostnader	-2 049	0
Summa övriga externa kostnader	-542 974	-140 499

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 572	0
Övriga personalkostnader	-7 500	0
Sociala kostnader	-25 379	0
Summa personalkostnader	-113 651	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 066 296	-344 529
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 066 296	-344 529

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 605
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 601	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	975	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 576	2 605

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 601 543	-108 561
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 601 543	-108 561

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	248 160 001	0
Mark	55 500 000	0
	303 660 001	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	-105 221	248 160 001
Mark	0	55 500 000
	-105 221	303 660 001
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	303 554 780	303 660 001

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-344 529	0
	-344 529	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 066 296	-344 529
	-2 066 296	-344 529

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 410 825	-344 529
--	-------------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	301 143 955	303 315 472
Varav		
Byggnader	245 643 955	247 815 472
Mark	55 500 000	55 500 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	153 669 000
<i>varav byggnader</i>	<i>113 277 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 392 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Avser garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening.

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordringar	499 326	0
Summa övriga fordringar	499 326	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 281	70 359
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 225	111 257
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 416	35 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 812	47 381
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 734	264 374

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	416 580	1 174 122
Summa kassa och bank	416 580	1 174 122



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	64 127 460	64 385 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 376 152	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-171 692	-236 079
Långfristig skuld vid årets slut	42 579 616	64 148 921

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,82%	2025-12-30	21 462 000	0	85 848	21 376 152
STADSHYPOTEK	3,72%	2026-12-30	21 462 000	0	85 848	21 376 152
STADSHYPOTEK	3,60%	2028-12-30	21 461 000	0	85 844	21 375 156
Summa			64 385 000	0	257 540	64 127 460

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 21 376 152 kr villkorsändras och 171 692 kr ska amorteras, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 42 752 304 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid villkorsändringsdag, samt att löpande amortering per år är 257 540 kr, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 62 839 760 kr.

Not 16 Förskott från kunder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	27 918 000
Summa förskott från kunder	0	27 918 000

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	439 000	18 819
Skuld för moms	-5 719	0
Avräkning hyror och avgifter	0	19 601
Summa övriga skulder	433 281	38 420

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 379	0
Upplupna räntekostnader	0	108 561
Upplupna elkostnader	35 161	21 678
Upplupna vattenavgifter	13 477	13 115
Upplupna värmekostnader	38 199	9 385
Upplupna revisionsarvoden	20 500	0
Upplupna styrelsearvoden	80 772	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 133	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 160	289 368
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525 781	445 650

Not 19 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	64 385 000	64 385 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Melinda Dinh

Denis Licina

Nils-Hugo Johansson

Pui San Englund

Melissa Gould

Daniel Pålsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2025-

Ernst & Young

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Claudio Daminato
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545555423

Dokument

Årsredovisning 2024 Riksbyggen Brf Stella
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-30 09:54:37 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)
Färdigställt 2025-05-08 13:12:26 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)
tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2025-05-08 13:12:26 CEST (+0200)

Melinda Dinh (MD)
melindamaidinh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MELINDA DINH"
Signerade 2025-05-02 12:42:55 CEST (+0200)

Denis Licina (DL)
denis.licina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Denis Licina"
Signerade 2025-05-02 08:10:39 CEST (+0200)

Melissa Gould (MG)
melissa.gould@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Melissa Lynn Gould"
Signerade 2025-04-30 10:43:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545555423

Nils-Hugo Johansson (NJ)
nilshujo@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NILS-HUGO JOHANSSON"
Signerade 2025-04-30 17:52:29 CEST (+0200)*

Pui San Englund (PSE)
jps.englund@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Janet Pui San Englund"
Signerade 2025-05-04 08:08:55 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL PÅLSSON"
Signerade 2025-05-02 08:50:34 CEST (+0200)*

Claudio Daminato (CD)
claudio.daminato@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAUDIO DAMINATO"
Signerade 2025-05-08 11:40:15 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stella, org.nr 769639-6428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Stella för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Claudio Daminato
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545556383

Dokument

Revisionsberättelse BRF Stella

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-08 11:38:17 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)

Färdigställt 2025-05-08 13:12:43 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)

tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2025-05-08 13:12:43 CEST (+0200)

Claudio Daminato (CD)

claudio.daminato@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CLAUDIO DAMINATO"

Signerade 2025-05-08 11:42:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stella

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stella 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

