
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Brf Kvibergs Park
Org nr: 757201-7304



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Kvibergs
Park får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 658 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 287 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 22:12 i Göteborg kommun. Byggnaderna är uppförda 1960. Det finns 256 lägenheter. Fastighetens adress är Befälsgränd 4-14.

I p-platser ingår 21 gästparkeringar och 7 st ej avgiftsbelagda platser som används till snöupptagning, återvinning och hemsjukvård.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring fram till årsskiftet 2024/2025. Varefter varje medlem individuellt bekostar bostadsrättstillägget.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborg kommun. Nytt avtal skrevs 2019 och gäller i 20 år. Föreningens senaste underhållsplan gjordes år 2021 och sträcker sig fram till och med år 2050.

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|-----|
| 2 rum och kök | 114 |
| 3 rum och kök | 86 |
| 4 rum och kök | 56 |

Dessutom tillkommer

| | |
|-----------------|-----|
| Antal garage | 114 |
| Antal p-platser | 93 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 21 796 m ² |
| Total bostadsarea | 17 168 m ² |
| Total lokalarea | 310 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 303 884 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 303 884 000 kr |



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 373 tkr och planerat underhåll för 750 tkr.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--|-----------|
| Fasadrenovering, tilläggsisolering, nya fönster | 1986-87 |
| Takrenovering | 1993 |
| Stambyte | 1996 |
| Balkonginglasning | 2000 |
| Balkonginglasning | 2000 |
| Grillplats | 2002 |
| Boulebana | 2005 |
| Markarbeten | 2006 |
| Bastu och fontän | 2006 |
| Gästparkering, P-automat | 2012 |
| Fritidsområde, bangolf, lekstuga, klätterställning | 2014 |
| Byte av staket samt inspektionsluckor | 2015 |
| Fasadtvätt | 2016 |
| Genensamma utrymmen | 2017 |
| Installationer | 2017 |
| Huskropp utvändigt | 2017 |
| Ventilation | 2018 |
| Takrenovering | 2020–2021 |
| Installation bokningssystem tvättstuga | 2021 |
| Målning gemensamma utrymmen, rivnings & plattsättningsarbeten i 8 st torkrum | 2021 |
| Infodring takbrunnar | 2022 |
| Passersystem | 2022 |
| Fasadtvätt | 2022 |
| Målning fritidsområde | 2023 |
| Branddörr/Innerdörr | 2023 |
| Grindram till hundgård | 2023 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------|----------------|
| Ventilation | 434 927 |
| Elarbeten | 67 746 |
| Dörrar och låssystem | 247 404 |
| | 750 077 |

Planerat underhåll

| | År |
|-----------------------|--------------|
| Värmestammarna | Omkring 2030 |
| Hissar enligt UH-plan | 2030 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--|
| Biljana Svilar | Ordförande | 2025 |
| Pajtim Hisenaj | Vice ordförande | 2024 |
| Gunilla Berglund | Sekreterare | 2024 |
| Erik Westerberg | Ledamot | 2025 <i>Avgått sedan december 2023</i> |
| Lidia Zajde | Ledamot | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Petter Ekhem | Suppleant | 2025 |
| Tony Listerberg | Suppleant | 2024 |
| Amila Novo | Suppleant Riksbyggen | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|---------------------------------|--|
| Arthur Kozak Audema Revision AB | Extern revisor |
| Richard Sädbom | Förtroendevald revisor <i>Avgått sedan juni 2024</i> |

Revisorssuppleanter

Lars-Henrik Niklasson

Valberedning

Lissu Sokka (sammankallande)
Mari Björklund
Stevan Tomulevski

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

Ordföranden har ordet

Föreningens verksamhetsår 2023 till 2024 har avlöp i förnyelsens tecken.

Vi har under året iordningställt ett fullt fungerande kompostrum i vilket vi lämnar vårt matavfall och glödlampor. Detta har fungerat mycket bra.

Vi i styrelsen har även jobbat på att modernisera styrelsearbetet, uppdaterat föreningens hemsida och fått en bättre överblick över handlingar och dokumentation. Under verksamhetsåret har vi hållit 18 st. protokollförda styrelsemöten.

För informationsbladet Fältkanonen är nu Biljana Svilar ansvarig utgivare.

Vi har fört en dialog med våra medlemmar och försökt skapa tillfällen vid vilka man haft möjlighet att lära känna sina grannar. Vi vill verka för en anda där respekt, gemenskap och engagemang uppmuntras. För våra olikheter till trots har vi vår förenings och boendes bästa i åtanke.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 339 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 341 personer.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning* | 10 203 | 10 205 | 10 072 | 9 836 | 9 472 |
| Resultat efter finansiella poster* | 629 | 377 | 1 173 | -41 | -2 173 |
| Soliditet %* | 88 | 85 | 84 | 81 | 76 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 85 | 87 | 86 | 90 | 91 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 568 | 568 | 542 | 542 | 528 |
| Energikostnad kr/kvm* | 182 | 165 | 152 | 146 | 135 |
| Sparande kr/kvm* | 117 | 98 | 159 | 116 | 103 |
| Skuldsättning kr/kvm* | - | - | - | - | - |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | - | - | - | - | - |
| Räntekänslighet %* | - | - | - | - | - |

* 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 kr/kvm:

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.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 751 320 | 733 970 | 12 540 164 | 764 440 | 376 988 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 376 988 | -376 988 |
| Reservering underhållsfond | | | 2 773 000 | -2 773 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -750 077 | 750 077 | |
| Årets resultat | | | | | 629 169 |
| Vid årets slut | 751 320 | 733 970 | 14 563 087 | -881 495 | 629 169 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | 1 141 428 |
| Årets resultat | 629 169 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -2 773 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 750 077 |
| Summa | -252 326 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 252 326**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 10 203 084 | 10 205 036 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 242 972 | 942 478 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 446 056 | 11 147 514 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -7 678 627 | -7 098 708 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -632 798 | -528 680 |
| Personalkostnader | Not 6 | -2 315 468 | -2 168 905 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -658 197 | -1 208 884 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 285 090 | -11 005 176 |
| Rörelseresultat | | 160 966 | 142 337 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 25 140 | 40 209 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 443 537 | 194 517 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -474 | -76 |
| Summa finansiella poster | | 468 203 | 234 650 |
| Resultat efter finansiella poster | | 629 169 | 376 988 |
| Årets resultat | | 629 169 | 376 988 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 725 895 | 1 256 852 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 550 148 | 677 387 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 276 042 | 1 934 240 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 150 200 | 150 200 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 739 000 | 739 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 889 200 | 889 200 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 165 242 | 2 823 440 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 24 133 | 310 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 236 483 | 241 108 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 836 596 | 864 517 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 097 212 | 1 105 935 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 14 763 855 | 13 837 798 |
| Summa kassa och bank | | 14 763 855 | 13 837 798 |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 861 067 | 14 943 733 |
| Summa tillgångar | | 18 026 309 | 17 767 173 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 1 485 290 | 1 485 290 |
| Fond för yttre underhåll | 14 563 087 | 12 540 164 |
| Summa bundet eget kapital | 16 048 377 | 14 025 454 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -881 495 | 764 440 |
| Årets resultat | 629 169 | 376 988 |
| Summa fritt eget kapital | -252 326 | 1 141 428 |
| Summa eget kapital | 15 796 052 | 15 166 882 |
| SKULDER | | |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 274 556 | 536 749 |
| Skatteskulder | 9 714 | 0 |
| Övriga skulder | Not 17 | 641 720 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 332 178 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 230 257 | 2 600 290 |
| Summa eget kapital och skulder | 18 026 309 | 17 767 173 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023/2024 | 2022/2023 |
|---|------------------|------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 160 966 | 142 337 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 658 197 | 1 208 884 |
| Utdelningar | 25 140 | 25 429 |
| | 844 304 | 1 376 650 |
| Erhållen ränta | 334 812 | 100 030 |
| Erlagd ränta | -474 | -76 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 178 641 | 1 476 604 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 117 449 | -20 042 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | -370 033 | -177 244 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 926 057 | 1 279 319 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 926 057 | 1 279 319 |
| Likvida medel vid årets början | 13 837 798 | 12 558 479 |
| Likvida medel vid årets slut | 14 763 855 | 13 837 798 |



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 | 60 |
| Standardförbättringar | Linjär | 37 |
| Inventarier | Linjär | 5-10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 7 355 664 | 7 355 664 |
| Hyror, bostäder | 132 078 | 124 236 |
| Hyror, förråd | 770 | 0 |
| Hyror, garage | 682 200 | 680 383 |
| Hyror, p-platser | 218 400 | 218 393 |
| Hyror, övriga | 75 838 | 89 126 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -2 500 | -3 500 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -17 500 | -17 400 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 1 758 134 | 1 758 134 |
| Summa nettoomsättning | 10 203 084 | 10 205 036 |



Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 307 200 | 307 200 |
| Balkonginglasning | 332 026 | 332 026 |
| Övriga ersättningar | 50 323 | 54 688 |
| Fakturerade kostnader | 114 521 | 7 085 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 3 | -3 |
| Erhållna statliga bidrag (elstöd) | 252 640 | 0 |
| Parkeringsintäkter | 90 085 | 110 185 |
| Swish-konto | 79 820 | 123 988 |
| Påminelseavgift | 1 200 | 1 380 |
| Försäkringsersättningar | 15 154 | 5 929 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 242 972 | 942 478 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -750 077 | -120 338 |
| Reparationer | -373 357 | -360 421 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -466 120 | -453 329 |
| Tomträttsavgäld | -1 225 024 | -1 225 024 |
| Försäkringspremier | -263 225 | -236 355 |
| Kabel- och digital-TV | -509 898 | -480 600 |
| Återbäring från Riksbyggen | 400 | 3 500 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -1 164 | -1 603 |
| Serviceavtal | -16 277 | -15 251 |
| Obligatoriska besiktningar | -49 346 | -454 633 |
| Bevakningskostnader | -8 520 | -20 843 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -12 341 | -4 423 |
| Snö- och halkbekämpning | -7 869 | 0 |
| Ersättningar till hyresgäster | -200 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -201 522 | -414 340 |
| Fordons- och maskinkostnader | -35 407 | -4 610 |
| Vatten | -521 365 | -504 918 |
| Fastighetsel | -972 252 | -907 685 |
| Uppvärmning | -1 695 488 | -1 462 973 |
| Sophantering och återvinning | -443 749 | -434 861 |
| Förvaltningsarvode drift | -125 826 | 0 |
| Summa driftskostnader | -7 678 627 | -7 098 708 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel | -32 340 | 0 |
| Förvaltningsarvode administration | -360 209 | -343 909 |
| Lokalkostnader | 0 | -5 000 |
| Hyra inventarier & verktyg | -653 | 0 |
| IT-kostnader | -14 866 | -13 210 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -21 250 | -16 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -17 449 | -12 710 |
| Kreditupplysningar | -1 175 | -1 690 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -51 459 | -53 529 |
| Kontorsmateriel | -29 860 | -21 444 |
| Telefon och porto | -40 834 | -35 598 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -220 | -1 310 |
| Tidskrifter och facklitteratur | 0 | -689 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -11 240 | -11 240 |
| Serviceavgifter | -8 564 | -7 143 |
| Köpta tjänster | -6 412 | 0 |
| Bankkostnader | -6 868 | -4 956 |
| Advokat och rättegångskostnader | -29 400 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -632 798 | -528 680 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -944 603 | -943 415 |
| Uttagsskatt | -288 862 | -300 065 |
| Styrelsearvoden* | -222 474 | -130 150 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -375 096 | -389 642 |
| Övriga kostnadsersättningar | -800 | 0 |
| Pensionskostnader | -36 435 | -32 664 |
| Övriga personalkostnader | -8 800 | 0 |
| Sociala kostnader | -438 397 | -372 969 |
| Summa personalkostnader | -2 315 468 | -2 168 905 |

*Ändrad periodiseringsprincip detta verksamhetsår. Ingen periodisering av arvodet har skett detta år, kostnaden avser därför arvode för 1,5 verksamhetsår.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Markanläggningar | -61 615 | -61 615 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -469 343 | -1 005 124 |
| Avskrivning Installationer | -127 239 | -142 145 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -658 197 | -1 208 884 |



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LF återbäring | 25 140 | 25 429 |
| Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen | 0 | 14 780 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 25 140 | 40 209 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 437 493 | 143 190 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 0 | 48 555 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 173 | 150 |
| Övriga ränteintäkter | 5 871 | 2 622 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 443 537 | 194 517 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 9 592 000 | 9 592 000 |
| Tillkommande utgifter | 44 938 879 | 44 938 879 |
| Markanläggning | 4 743 525 | 4 743 525 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 59 274 404 | 59 274 404 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -9 592 000 | -9 592 000 |
| Tillkommande utgifter | -44 113 331 | -43 108 207 |
| Markanläggningar | -4 312 220 | -4 250 605 |
| | -58 017 551 | -56 950 812 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-------------------|
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -469 343 | -1 005 124 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -61 615 | -61 615 |
| | -530 958 | -1 066 739 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | -58 548 509 | -58 017 551 |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

| | | |
|-----------------------|---------|---------|
| Tillkommande utgifter | 356 205 | 825 547 |
| Markanläggningar | 369 690 | 431 305 |



Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 299 000 000 | 299 000 000 |
| Lokaler | 4 884 000 | 4 884 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 303 884 000 | 303 884 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>179 499 000</i> | <i>179 499 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>124 385 000</i> | <i>124 385 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner | 914 852 | 914 852 |
| Inventarier och verktyg | 466 526 | 466 526 |
| Installationer | 2 598 879 | 2 598 879 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 3 980 257 | 3 980 257 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Maskiner | -914 852 | -914 852 |
| Inventarier och verktyg | -466 526 | -466 526 |
| Installationer | -1 921 491 | -1 779 347 |
| | -3 302 869 | -3 160 725 |

Årets avskrivningar

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Installationer | -127 239 | -142 145 |
| | -127 239 | -142 145 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -3 430 109 | -3 302 870 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

550 148 **677 387**

Varav

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Installationer | 550 148 | 677 387 |
|----------------|---------|---------|

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Andelar i egen bostadsrättsförening | 150 200 | 150 200 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 150 200 | 150 200 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|----------------|----------------|
| Andelar i Intresseföreningen | 739 000 | 739 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 739 000 | 739 000 |



Not 14 Övriga fordringar

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar | 103 636 | 114 132 |
| Skattekonto | 132 847 | 126 976 |
| Summa övriga fordringar | 236 483 | 241 108 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 232 627 | 123 902 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 141 236 | 121 989 |
| Förutbetalda driftkostnader | 774 | 10 717 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 88 340 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 131 097 | 125 838 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 605 | 87 475 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 306 256 | 306 256 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 836 596 | 864 517 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 13 880 057 | 12 325 375 |
| Transaktionskonto | 883 798 | 1 512 423 |
| Summa kassa och bank | 14 763 855 | 13 837 798 |

Not 17 Övriga skulder

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 153 008 | 153 008 |
| Övriga skulder | 0 | 35 867 |
| Skuld för moms | 288 862 | 300 065 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 171 939 | 152 779 |
| Summa övriga skulder | 613 810 | 641 720 |



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner | 197 101 | 194 236 |
| Upplupna sociala avgifter | 61 929 | 70 530 |
| Upplupna elkostnader | 46 915 | 46 796 |
| Upplupna vattenavgifter | 39 622 | 44 254 |
| Upplupna värmekostnader | 71 074 | 50 969 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 30 626 | 34 806 |
| Upplupna revisionsarvoden | 22 500 | 22 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 120 | 14 722 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 23 289 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 857 291 | 919 719 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 332 178 | 1 421 821 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 0 | 0 |

Not 20 Eventualförpliktelser

| | | |
|----------------------------|--------|--------|
| Övriga ansvarsförbindelser | 18 747 | 18 145 |
|----------------------------|--------|--------|



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Biljana Svilar

Pajtim Hisenaj

Gunilla Berglund

Lidia Zajde

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Audema Revision AB

Arthur Kozak
Extern revisor

Lars-Henrik Niklasson
Revisorssuppleant



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park, org.nr. 757201-7304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 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 *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Audema Revisions ansvar

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

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

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

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från Audema Revision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Audema Revisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

.....
Arthur Kozak
Audema Revision AB

.....
Lars-Henrik Niklasson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som

en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen BRF Kvibergs Park

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Kvibergs Park i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860