

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Kummeln  
Org nr: 7696177232



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kummeln

Tid: **Måndagen 3 juni 2024 kl 18.00**

Lokal: **Riksbyggens kontor, Varmvalsvägen 13, Kopparlunden**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  - 1. Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)**
  - 2. Motionsvar gällande gästparkeringsplatser**
  - 3. Motionsvar gällande gemensamhetslokal**
- t) Stämmans avslutande.

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

## **Medlemsvinst**

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 600 kronor i återbäring samt 1 080 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kummeln får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Det beror på ökade räntekostnader samt ökade taxebundna kostnader. Förutsatt samma räntenivå som idag kommer årsavgifterna att behöva höjas. Styrelsen följer ränteläget kontinuerligt.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 367 % till 347 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 411 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 1 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 36 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2016. Fastigheternas adress är Verksgratan 15-19 och Lillåuddsallén 5 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och gemensamt bostadsrättstillägg.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	18	13	36

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	21	9

TL

Total bostadsarea 3 574 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 132 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 132 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde 119 475 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 119 475 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och drift.
MälarEnergi	Uppvärmning och elnät och stadsnät
Luleå Energi	Elhandel
VafabMiljö	Renhållning
Bahnhof AB o Telia	IP-tv och datakommunikation

Föreningen har ingått ett servitutsavtal som härskande fastighet med brf Sjökortet, Kummeln 2. Avtalet gäller användning av brf Sjökortets väg för åtkomst till garageinfarten.

#### 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 84 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan ska användas 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 omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till 20 016 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 667 tkr (187 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 605 tkr (169 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer; byte av fjädrar i garageport	32 495

TL

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Blomqvist	Ordförande	2024
Niklas Olsson	Vice ordförande	2025
Martin Edlund	Ledamot	2024
Mikaela Pählman	Ledamot	2025
Mats Gullbäck	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Delkhosh	Suppleant	2024
Farzad Khan Bolouki	Suppleant	2024
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		2024
Maria Boman	Förtroendevald revisor	2024

#### Valberedning

Styrelsen

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 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

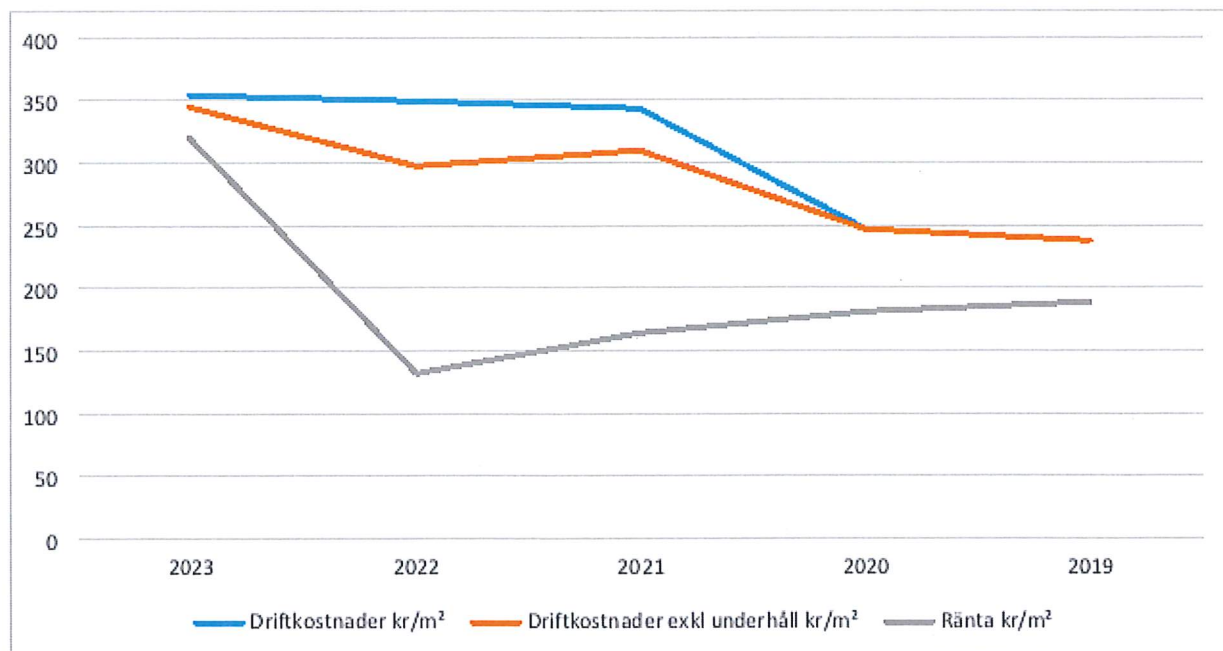
π

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 133	2 878	2 824	2 708	2 649
Rörelsens intäkter	3 272	2 918	2 879	2 762	2 680
Resultat efter finansiella poster*	-840	-573	-695	-549	-679
Årets resultat	-840	-573	-695	-549	-679
Resultat exkl avskrivningar	411	633	511	657	527
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-194	101	-33	368	238
Balansomslutning	162 991	163 798	164 299	164 919	165 431
Årets kassaflöde	458	448	547	673	268
Soliditet %*	70	70	70	70	71
Likviditet %	347	367	450	416	337
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	76	78	79	81	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	695	637	639	625	608
Driftkostnader kr/kvm	353	349	343	247	237
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	345	297	309	247	237
Energikostnad kr/kvm	196	173	163	143	150
Underhållsfond kr/kvm	672	517	425	312	234
Reservering till underhållsfond kr/kvm	163	144	147	78	78
Sparande kr/kvm	120	222	171	177	142
Ränta kr/kvm	320	131	164	180	188
Skuldsättning kr/kvm	12 887	12 930	12 952	12 952	12 952
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 363	13 408	13 430	13 430	13 430
Räntekänslighet %	19,2	21,0	21,0	21,5	22,1

\*obligatoriska nyckeltal



TL



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på ökade räntekostnader, höga avskrivningar samt ökade taxebundna kostnader. Förutsatt samma räntenivå som idag kommer årsavgifterna behöva höjas för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen följer ränteläget kontinuerligt.

TL

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	119 000 000	1 916 876	-5 418 683	-572 964
Disposition enl. årsstämmobeslut			-572 964	572 964
Reservering underhållsfond		605 000	-605 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 495	32 495	
Årets resultat				-840 213
<b>Vid årets slut</b>	<b>119 000 000</b>	<b>2 489 381</b>	<b>-6 564 152</b>	<b>-840 213</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 991 647
Årets resultat	-840 213
Årets fondavsättning	-605 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 495
<b>Summa</b>	<b>-7 404 365</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 7 404 365

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

*TL*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 132 571	2 877 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 429	40 108
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 272 000</b>	<b>2 917 709</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 306 451	-1 292 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 719	-431 805
Personalkostnader	Not 6	-45 852	-103 096
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 251 329	-1 205 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 993 351</b>	<b>-3 032 674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>278 649</b>	<b>-114 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 080	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65 500	21 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 185 442	-484 500
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 118 862</b>	<b>-457 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-840 213</b>	<b>-572 964</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-840 213</b>	<b>-572 964</b>

TL

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	158 411 559	159 434 209
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	228 680
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 411 559</b>	<b>159 662 889</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	54 000	54 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>158 465 559</b>	<b>159 716 889</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	60
Övriga fordringar	Not 15	52 620	52 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	157 403	171 310
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 023</b>	<b>223 562</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 315 517	3 857 344
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 315 517</b>	<b>3 857 344</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 525 540</b>	<b>4 080 906</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>162 991 099</b>	<b>163 797 795</b>

TL

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	119 000 000	119 000 000	
Fond för yttre underhåll	2 489 381	1 916 876	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>121 489 381</b>	<b>120 916 876</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 564 152	-5 418 683	
Årets resultat	-840 213	-572 964	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 404 365</b>	<b>-5 991 647</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>114 085 016</b>	<b>114 925 229</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 000 000	15 840 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000 000</b>	<b>15 840 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 760 000	32 080 000
Leverantörsskulder	Not 19	172 681	238 767
Skatteskulder	Not 20	49 500	24 750
Övriga skulder	Not 21	112 203	168 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	811 699	520 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 906 083</b>	<b>33 032 565</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>162 991 099</b>	<b>163 797 795</b>

TC

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-840 213	-572 964
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 251 329	1 205 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>411 116</b>	<b>632 630</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	13 539	-26 971
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	193 517	151 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>618 173</b>	<b>757 108</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i laddstolpar	-228 680	0
Investeringar i pågående byggnation	228 680	-228 680
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-228 680</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-160 000	-80 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>458 173</b>	<b>448 428</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 857 344</b>	<b>3 408 916</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 315 517</b>	<b>3 857 344</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 282 136	2 074 704
Hyror, lokaler	356 280	321 396
Hyror, garage	220 500	205 800
Hyror, p-platser	59 400	59 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-550	0
Vattenavgifter	47 466	55 730
Elavgifter	153 539	146 771
Debiterad fastighetsskatt-	13 800	13 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 132 571</b>	<b>2 877 601</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	0	9 550
Övriga ersättningar	21 077	28 913
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Erhållna statliga bidrag; elstöd	117 989	0
Övriga rörelseintäkter	360	1 645
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>139 429</b>	<b>40 108</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-32 495	-191 713
Reparationer	-83 762	-63 586
Fastighetsavgift och fastighetsskatt (2 år)	-35 490	-24 750
Arrendeavgifter	-7 477	-7 258
Försäkringspremier	-53 751	-47 929
Kabel- och digital-TV	-124 276	-128 757
Återbäring från Riksbyggen	3 600	4 500
Serviceavtal	-21 524	-9 033
Obligatoriska besiktningar	-40 579	-29 613
Snö- och halkbekämpning	-96 054	-50 589
Förbrukningsinventarier	-2 363	-11 182
Vatten	-74 021	-74 326
Fastighetsel	-402 553	-332 159
Uppvärmning	-249 915	-236 052
Sophantering och återvinning	-74 281	-77 051
Förvaltningsarvode drift	-11 509	-12 683
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 306 451</b>	<b>-1 292 180</b>

TL



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-330 126	-353 681
Lokalkostnader	-3 125	0
IT-kostnader	-15 896	-30 113
Arvode, yrkesrevisorer	-14 500	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 844	-13 873
Kreditupplysningar	-1 799	-580
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 563	-15 215
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-2 987	-3 090
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-389 719</b>	<b>-431 805</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-57 975	-47 143
Sammanträdesarvoden	20 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	3 328	-2 280
Sociala kostnader	-11 205	-23 673
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-45 852</b>	<b>-103 096</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 205 593	-1 205 593
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 736	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 251 329</b>	<b>-1 205 593</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 080	5 184
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 080</b>	<b>5 184</b>

TC

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	65 396	21 238
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	83	78
Övriga ränteintäkter	21	2
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>65 500</b>	<b>21 318</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 185 277	-484 500
Övriga räntekostnader	-165	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 185 442</b>	<b>-484 500</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	144 671 193	144 671 193
Mark	22 000 000	22 000 000
	<b>166 671 193</b>	<b>166 671 193</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddstolpar	228 680	0
	<b>228 680</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>166 899 873</b>	<b>166 671 193</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 236 984	-6 031 391
	<b>-7 236 984</b>	<b>-6 031 391</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 205 593	-1 205 593
Årets avskrivning laddstolpar	-45 736	0
	<b>-1 251 329</b>	<b>-1 205 593</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>158 411 559</b>	<b>159 434 209</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	136 228 615	137 434 209
Mark	22 000 000	22 000 000
Laddstolpar	182 944	

TL

**Taxeringsvärden**

Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	2 475 000	2 475 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>119 475 000</b>	<b>119 475 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>88 081 000</i>	<i>88 081 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 394 000</i>	<i>31 394 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Pågående installation; laddstolpar	228 680	228 680
Omklassificering	-228 680	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>228 680</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	54 000	54 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>60</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	390	274
Andra kortfristiga fordringar	52 230	51 918
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>52 620</b>	<b>52 192</b>

π

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 962	53 751
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 813	82 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 612	30 524
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 503
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 016	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>157 403</b>	<b>171 310</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	4 315 517	3 857 344
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 315 517</b>	<b>3 857 344</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	47 760 000	47 920 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 600 000	-31 920 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 000 000</b>	<b>15 840 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2023-04-28	15 920 000,00	-15 840 000,00	80 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-04-30	16 000 000,00	-16 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,53%	2024-01-29	0,00	15 840 000,00	80 000,00	15 760 000,00
NORDEA	4,53%	2024-01-29	0,00	16 000 000,00	0,00	16 000 000,00
NORDEA	0,95%	2026-04-15	16 000 000,00	0,00	0,00	16 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>47 920 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>47 760 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 16 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	172 681	181 990
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	56 777
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>172 681</b>	<b>238 767</b>

TL

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	49 500	24 750
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>49 500</b>	<b>24 750</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	100 000	100 000
Skuld för moms	12 203	68 348
Clearing	0	550
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>112 203</b>	<b>168 898</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 317	27 075
Upplupna räntekostnader	285 527	58 669
Upplupna driftskostnader	42 246	0
Upplupna elkostnader	41 091	37 625
Upplupna vattenavgifter	6 468	6 403
Upplupna värmekostnader	37 815	35 379
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	67 725	90 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 258
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 477	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 033	244 991
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>811 699</b>	<b>520 150</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

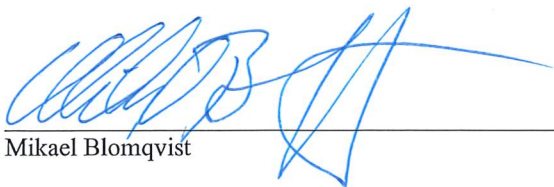
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Västernäs 2024-03-18

Ort och datum



Mikael Blomqvist



Niklas Olsson



Martin Edlund



Mikaela Pahlman



Mats Gullbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-11



Theodor Lönnman  
BoRevision AB



Maria Boman  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kummeln, org.nr. 769617-7232

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 11/4-2024



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB



Maria Boman  
Av föreningen vald 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Kummeln

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kummeln 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](http://www.riksbyggen.se)

