

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Laröds blomma
Org nr: 769640-2481





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Laröds blomma
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-11.

Bostadsrätter bestående av lägenheter och radhus. Sex huskroppar, 48 lägenheter mellan 4-6 RoK. Carport finns på marken. Gemensamhetslokal och övernattningsslägenhet finns, samt ett utrymme avsett för gemensam nytta, till exempel gemensamma trädgårdsredskap.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, denna klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 18 % till 27 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 189 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -109 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ryktborsten 2 i Helsingborg kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2023. Fastighetens adress är Ridvägen 23 A-H, 23 J-M, 25 A-H, 25 J-M, 29 A-H, 29 J-R i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	24
5 rum och kök	6
6 rum och kök	18
Total	48

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carport	32
P-plats	13
Carport Elbil	10

Bostäder bostadsrätt	5 550 m ²
Total bostadsarea	5 550 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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

Underhållsplan:

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 111 tkr, enligt den ekonomiska planen då bostadsrättsföreningen är nybyggd.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikaela Dovberg	Ordförande	2026
Mathias Khemiri	Vice ordförande	2025
Olle Thornberg	Ledamot	2025
Thomas Ahlström	Ledamot	2026
Krum Gjorgiev	Ledamot	2025
Eva Bengnér	Ledamot	2026
Thomas Sjöholm	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Gerdman	Suppleant	2025
Marcus Bohlin	Suppleant	2025
Carina Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Ismeta Damjanovic	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Danielsson	

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 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 831 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - 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. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning..

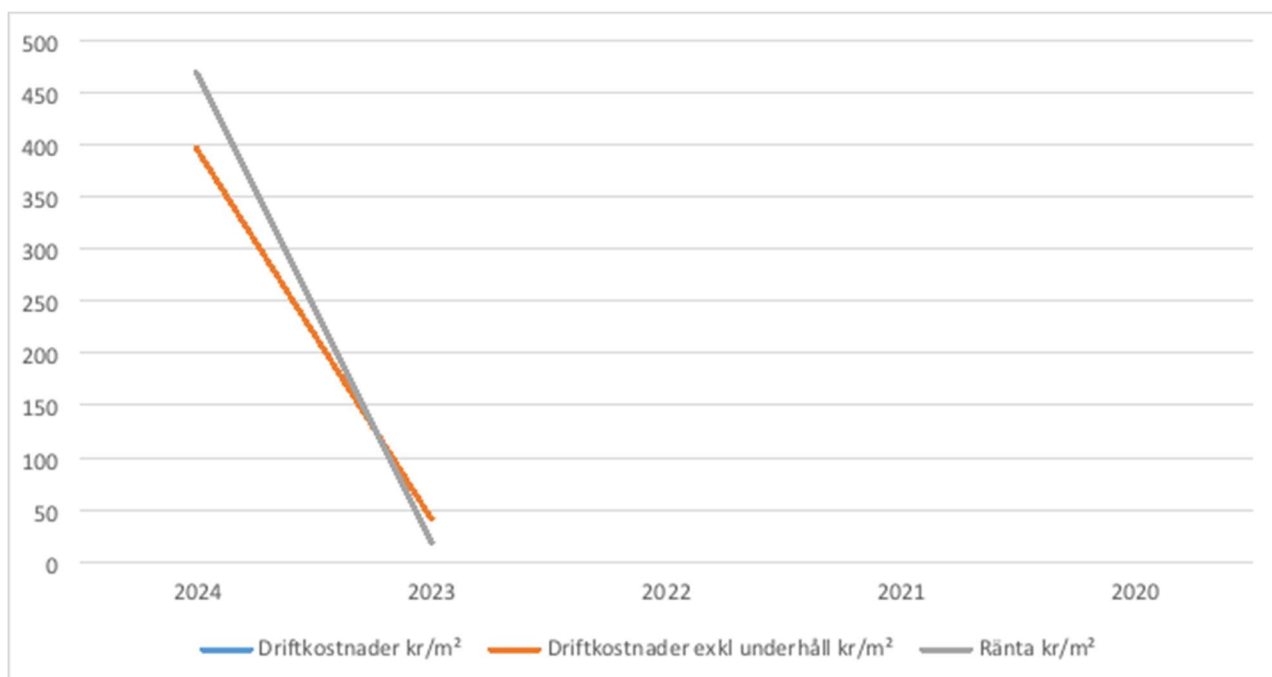


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 014	384	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-2 298	81	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar	-9	264	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-120	254	-	-	-
Balansomslutning	301 243	319 479	2 869	1 050	-
Soliditet %*	75	47	99	100	-
Likviditet %	3	18	14 755	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	88	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	858	61	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	397	40	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	397	40	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	181	32	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	22	2	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	20	2	-	-	-
Sparande kr/kvm*	-19	48	-	-	-
Ränta kr/kvm	468	17	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 196	13 500	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 438	13 500	-	-	-
Räntekänslighet %*	15,7	221,3	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror till största del på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden och är ej likvidpåverkande. Utöver detta har föreningen fortsatt höga räntekostnader. Föreningen kan komma att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	150 744 000	0	0	9 250	-9 250	81 277
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					81 277	-81 277
Reservering underhållsfond				111 000	-111 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	77 116 000	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 298 189
Vid årets slut	227 860 000	0	0	120 250	-38 973	-2 298 189

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	72 027
Årets resultat	-2 298 189
Årets fondreservering enligt stadgarna	-111 000
Summa	-2 337 162

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 337 162**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 014 411	383 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 600	
Summa rörelseintäkter		5 017 011	383 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 735 447	-224 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-774 525	-137 952
Personalkostnader	Not 6	-100 142	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 188 999	-182 417
Summa rörelsekostnader		-4 799 113	-544 958
Rörelseresultat		217 898	-161 318
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	82 743	336 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 598 831	-93 976
Summa finansiella poster		-2 516 088	242 594
Resultat efter finansiella poster		-2 298 189	81 277
Årets resultat		-2 298 189	81 277



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	300 413 584	302 602 583
Summa materiella anläggningstillgångar		300 413 584	302 602 583
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		300 485 584	302 674 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	100 536	13 673 931
Övriga fordringar	Not 14	0	1 519 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	276 113	286 742
Summa kortfristiga fordringar		376 649	15 479 766
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	380 719	1 324 646
Summa kassa och bank		380 719	1 324 646
Summa omsättningstillgångar		757 368	16 804 413
Summa tillgångar		301 242 952	319 478 996



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 860 000	150 744 000
Fond för yttre underhåll		120 250	9 250
Summa bundet eget kapital		227 980 250	150 753 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 973	-9 250
Årets resultat		-2 298 189	81 277
Summa fritt eget kapital		-2 337 162	72 027
Summa eget kapital		225 643 088	150 825 277
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 450 496	74 550 372
Summa långfristiga skulder		49 450 496	74 550 372
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 131 095	374 628
Förskott från kunder	Not 18	0	13 661 000
Leverantörsskulder	Not 19	258 652	28 011 883
Skatteskulder	Not 20	13 660	0
Övriga skulder	Not 21	27 954	51 518 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	717 105	537 517
Summa kortfristiga skulder		26 148 466	94 103 347
Summa eget kapital och skulder		301 242 952	319 478 996



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	217 898	-161 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 188 999	182 417
	2 406 897	21 099
Erhållen ränta	82 743	336 570
Erlagd ränta	-2 458 300	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 341	357 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 103 117	-15 474 046
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-92 850 976	93 615 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-77 716 518	78 498 922
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-71 500
Investeringar i byggnader och mark	0	-302 785 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-302 856 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-343 409	0
Upptagna lån	0	74 925 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	77 116 000	147 894 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76 772 591	222 819 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-943 928	-1 538 578
Likvida medel vid årets början	1 324 646	2 863 224
Likvida medel vid årets slut	380 718	1 324 646



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 613 741	336 905
Hyror, p-platser	378 718	62 971
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-133 772	-38 958
Rabatter	-51 118	0
Vattenavgifter IMD-vatten	26 728	291
Elavgifter IMD-el	120 176	1 431
Laddintäkter	50 194	
Övriga ersättningar- pant & överlåtelseavgifter	9 743	21 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa nettoomsättning	5 014 411	383 640

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 600	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 600	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-30 012	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-13 660	0
Försäkringspremier	-84 870	-15 029
Digitala tjänster, Mitt Boende	-3 454	0
Återbäring från Riksbyggen	100	0
Serviceavtal	-20 890	-4 432
Obligatoriska besiktningar, hissbesiktning	-11 703	-1 536
Bevakningskostnader/Jour	-12 236	0
Snö- och halkbekämpning	-51 269	-18 548
Förbrukningsinventarier	-210	0
Vatten	-182 935	0
Fastighetsel	-78 884	-54 621
El IMD	-282 853	
El Laddstolpar	-41 389	
El Solproduktion	-27 853	0
Uppvärmning	-410 051	-121 253
Sophantering och återvinning	-51 540	-9 170
Förvaltningsarvode drift, Fastighetsskötsel, felanmälan, lokalvård	-431 739	0
Summa driftskostnader	-1 735 447	-224 589



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-467 807	0
Förvaltningsarvode administration-Ekonomisk & teknisk förvaltning, uh-plan	-223 553	-98 702
IT-kostnader	-21 730	-3 745
Arvode, yrkesrevisorer	-33 250	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 414	0
Kreditupplysningar	-1 502	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 466	-21 000
Medlems- och föreningsavgifter	-3 120	-3 120
Bankkostnader	-3 209	-1 260
Övriga externa kostnader	-475	0
Summa övriga externa kostnader	-774 525	-137 952

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	0
Sociala kostnader	-23 942	0
Summa personalkostnader	-100 142	0

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 188 999	-182 417
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 188 999	-182 417

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	82 464	336 560
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	279	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82 743	336 560



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 598 831	-93 976
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 598 831	-93 976

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	262 785 000	262 785 000
Mark	40 000 000	40 000 000
	302 785 000	302 785 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	302 785 000	302 785 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-182 417	0
	-182 417	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 188 999	-182 417
	-2 188 999	-182 417

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 371 416	-182 417
--	-------------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	260 413 584	262 602 583
Mark	40 000 000	40 000 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening 144 st á 500 kr	72 000	72 000
Summa andra långfristiga fordringar	72 000	72 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	100 536	12 931
Kundfordringar	0	13 661 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	100 536	13 673 931



Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	1 498 875
Fordringar hos leverantörer	0	20 218
Summa övriga fordringar	0	1 519 093

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	95 052	84 870
Förutbetalda driftkostnader	0	17 944
Förutbetalt förvaltningsarvode	160 136	153 988
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 547	1 498
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 379	28 442
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 114	286 742

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	380 719	1 324 646
Summa kassa och bank	380 719	1 324 646

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	74 581 591	74 925 000
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 131 095	-374 628
Långfristig skuld vid årets slut	49 450 496	74 550 372

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,77%	2025-11-17	24 975 000,00	0,00	93 657,00	24 881 343,00
SBAB	3,42%	2026-11-17	24 975 000,00	0,00	124 876,00	24 850 124,00
SBAB	3,23%	2028-11-17	24 975 000,00	0,00	124 876,00	24 850 124,00
Summa			74 925 000,00	0,00	343 409,00	74 581 591,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla 25 131 095 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden beaktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 49 450 496 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 18 Förskott från kunder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0,00	13 661 000,00
Summa förskott från kunder	0,00	13 661 000,00

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	82 822	27 785 000
Ej reskontraförda leverantörsskulder	175 830	226 883
Summa leverantörsskulder	258 652	28 011 883

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	13 660	0
Summa skatteskulder	13 660	0

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	51 516 619
Skuld för moms	27 954	0
Clearing	0	1 700
Summa övriga skulder	27 954	51 518 319

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	234 507	93 976
Upplupna driftskostnader	0	5 685
Upplupna elkostnader	47 742	54 621
Upplupna värmekostnader	54 969	121 253
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Upplupna styrelsearvode	76 200	
Upplupna lagstadgade sociala o andra avgifter	23 942	
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 745	261 982
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	717 105	537 517

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	74 925 000	74 925 000



Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mikaela Dovberg
Ordförande

Krum Gjorgiev
Ledamot

Mathias Khemiri
Ledamot

Thomas Ahlström
Ledamot

Olle Thornberg
Ledamot

Thomas Sjöholm
Ledamot Riksbyggen

Eva Bengnér
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Ismeta Damjanovic
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557546935340

Dokument

Årsredovisning 2024 senaste
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-16 09:57:18 CEST (+0200) av Anna
Brunbäck (AB)
Färdigställt 2025-05-26 16:38:05 CEST (+0200)

Initierare

Anna Brunbäck (AB)
Riksbyggen
anna.brunback@riksbyggen.se
+46708384337

Signerare

Olle Thornberg (OT)
thornbergolle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLLE THORNBERG"
Signerade 2025-05-21 12:24:06 CEST (+0200)

Eva Bengnér (EB)
eva.bengner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BENGNÉR"
Signerade 2025-05-17 16:02:08 CEST (+0200)

Thomas Ahlström (TA)
tomas.ahlstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS AHLSTRÖM"
Signerade 2025-05-16 12:04:41 CEST (+0200)

Krum Gjorgiev (KG)
krum.gjorgiev@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRUM GJORGIEV"
Signerade 2025-05-26 09:45:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546935340

Mathias Khemiri (MK)
mathias@zynq.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sabri Mathias Khemiri"
Signerade 2025-05-16 10:26:27 CEST (+0200)

Mikaela Dovberg (MD)
mikaeladovberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikaela Sofia Dovberg"
Signerade 2025-05-16 12:14:48 CEST (+0200)

Thomas Sjöholm (TS)
thomas.sjoholm@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS SJÖHOLM"
Signerade 2025-05-16 10:23:15 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)
per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2025-05-26 16:38:05 CEST (+0200)

Ismeta Damjanovic (ID)
Personnummer 196211046369
ismeta.damjanovic@helsingborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ismeta Damjanovic"
Signerade 2025-05-26 13:01:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546935340

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Laröds blomma, org. nr 769640-2481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laröds blomma för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Ismeta Damjanovic
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

Per Åke Henning Jakobsson

Undertecknare

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 212.91.xxx.xxx

2025-05-26 14:48:24 UTC



Ismeta Damjanovic

Undertecknare

Serienummer: 427eb89b548157[...]f30ce52f8ce35

IP: 193.180.xxx.xxx

2025-06-02 07:26:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB Brf Laröds blomma

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Laröds blomma 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

