

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Yggdrasil i Helsingborg
Org nr: 769612-3665





§ 59

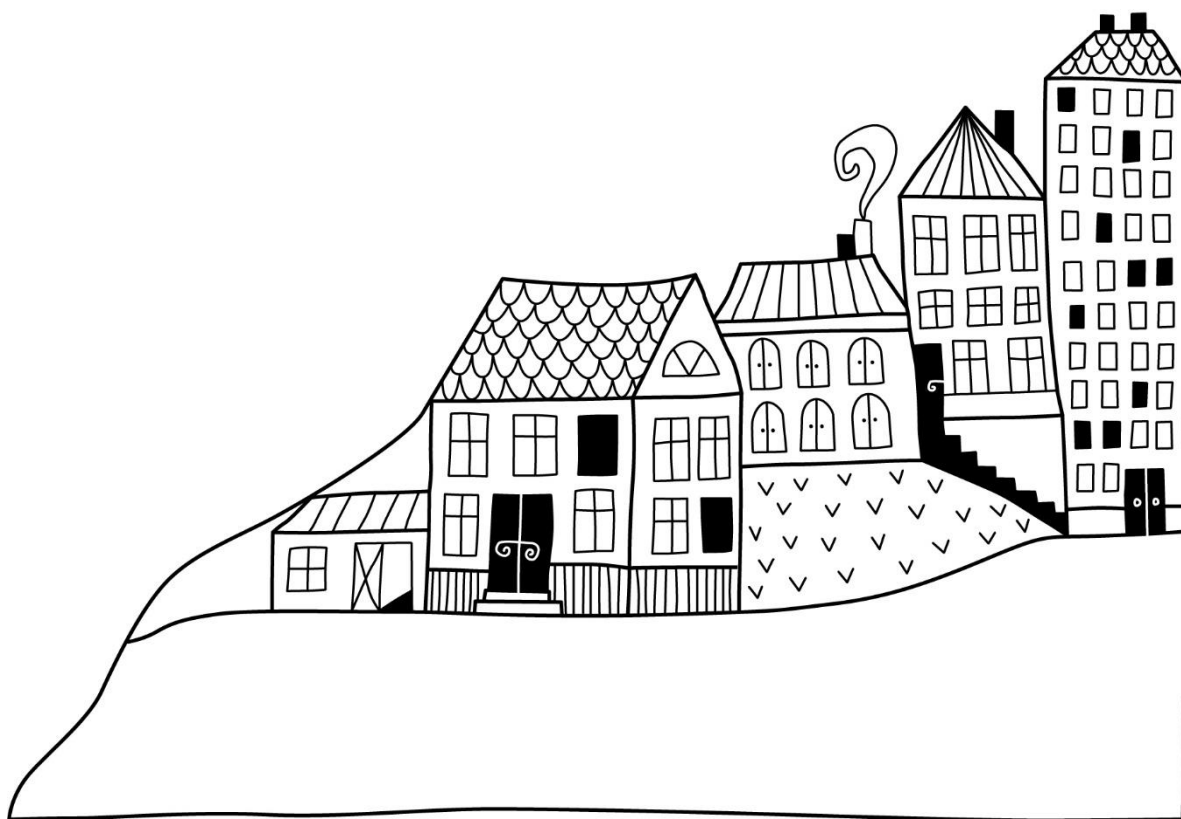
DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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 och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Yggdrasil i
Helsingborg har upprättat
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 2005-04-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är väsentligt sämre än föregående år. Föreningens lånekostnader har ökat med 115 %

Budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 616 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -169 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yggdrasil 1-4. På fastigheten finns 4 byggnader med 34 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Olof Skötkonungsgata 1-34 i Helsingborg. Samtliga lägenheter har tillhörande biluppställningsplats.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning

5 r.o.k	Summa
34	34

Total tomtarea	7 809 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 012 m ²
Total bostadsarea	4 012 m ²
Årets taxeringsvärde	66 540 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 540 000 kr



Riksbyggen kontor i Helsingborg 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice & fastighetsutveckling

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 465 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 40 367 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 807 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 807 tkr (201 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning och byte av träpanel	2017	
Gemensamma utrymmen	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	Dörr miljöhus
Huskropp	2022	Ventilation, V/A

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	30 000
Övrigt	31 760

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte DUC, mellan modell	2024	Enligt aktivitetsplanering
Målning trädörrar	2024	Enligt aktivitetsplanering



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Franzén	Ordförande	2024
Jens Dahlberg	Sekreterare	2025
Martin Källgren	Vice ordförande	2025
Fredrik Hansson	Ledamot	2024
Christer Svensson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Höglund	Suppleant	2024
Markus Bülow	Suppleant	2024
Mats Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB: Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils-Åke Hedlöf	2024
Petra Lindau	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat laddstolpar vid varje bilplats, totalt 34 st till en kostnad av 1 058 tkr. Styrelsen har ansökt om 510 tkr i bidrag från Naturvårdsverket. Investeringen är bokförd som pågående arbete i avvaktan på besked från Bolagserket. I slutet på året drabbades föreningen av en kulvertläcka som troligen inte täcks av försäkringsbolaget. Kostnaden är uppbokad i sin helhet på 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 % (580 kr/månad).

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 18 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 650 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

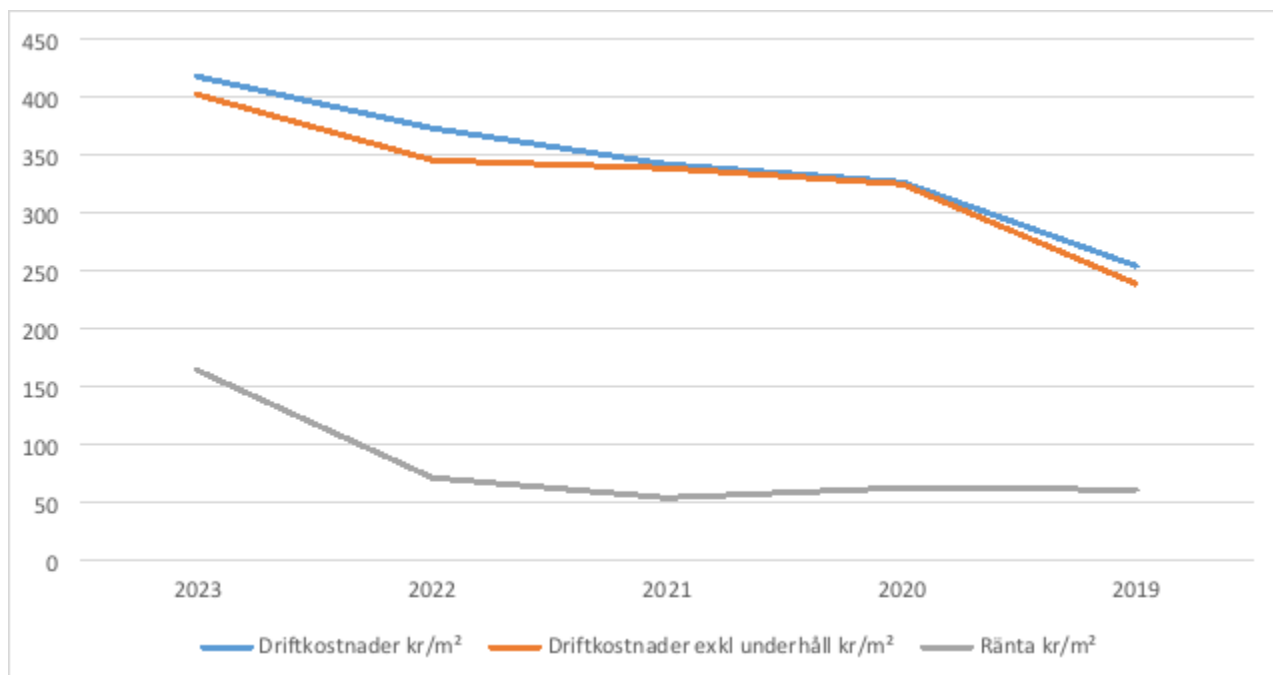
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 608	2 372	2 369	2 337	2 337
Resultat efter finansiella poster*	-785	-210	-97	21	117
Årets resultat	-785	-210	-97	21	117
Resultat exkl avskrivningar	-169	406	519	637	733
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-976	-396	14	363	433
Balansomslutning	89 860	90 630	77 048	77 435	77 635
Årets kassaflöde	-1 228	29	244	305	76
Soliditet %*	72	72	67	67	66
Likviditet %	14	30	14	191	142
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	96	99	96	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	650	591	590	582	582
Driftkostnader kr/kvm	460	372	342	325	254
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	258	344	337	323	238
Energikostnad kr/kvm*	172	140	144	128	125
Underhållsfond kr/kvm	1 487	1 301	1 117	996	928
Reservering till underhållsfond kr/kvm	201	200	126	68	75
Sparande kr/kvm*	neg	129	134	161	199
Ränta kr/kvm	163	69	54	61	59
Skuldsättning kr/kvm*	6 072	6 114	6 157	6 199	6 234
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 072	6 114	6 157	6 199	6 234
Räntekänslighet %*	9,3	10,3	10,4	10,6	10,7

* 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har en förlust som uppgår till -785 tkr. Den enskilt största anledningen är föreningen lånekostnader som ökat med 115 procent från föregående år. Därutöver drabbades föreningen av en kulvertläcka i slutet av året där försäkringsbolaget avslagit föreningens ersättningsanspråk. Sedan tidigare har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 18 % från och med 2024-01-01.

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	49 950 000	0	14 244 000	5 219 088	-3 621 159	-209 530
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-209 530	209 530
Reservering underhållsfond				807 000	-807 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-61 760	61 760	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-784 622
Vid årets slut	49 950 000	0	14 244 000	5 964 328	-4 575 929	-784 622

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 830 690
Årets resultat	-784 622
Årets fondreservering enligt stadgarna	-807 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 760
Summa	-5 360 552

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 5 360 552
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 608 356	2 371 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 403	90 163
Summa rörelseintäkter		2 619 759	2 461 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 843 815	-1 490 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 908	-204 338
Personalkostnader	Not 6	-77 598	-63 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 833	-615 833
Summa rörelsekostnader		-2 730 858	-2 374 474
Rörelseresultat		-111 099	87 406
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 020	4 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 402	13 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-676 945	-315 271
Summa finansiella poster		-673 523	-296 936
Resultat efter finansiella poster		-784 622	-209 530
Årets resultat		-784 622	-209 530



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	87 700 904	88 316 737
Pågående installationer	Not 12	1 058 412	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 759 316	88 316 737
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga väredepappersinnehav	Not 13	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		88 810 316	88 367 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		754	0
Övriga fordringar	Not 14	5 381	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	84 324	75 723
Summa kortfristiga fordringar		90 459	75 789
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	958 826	2 186 498
Summa kassa och bank		958 826	2 186 498
Summa omsättningstillgångar		1 049 285	2 262 287
Summa tillgångar		89 859 601	90 630 024



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 950 000	49 950 000
Uppskrivningsfond		14 244 000	14 244 000
Fond för yttre underhåll		5 964 328	5 219 088
Summa bundet eget kapital		70 158 328	69 413 088
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 575 930	-3 621 159
Årets resultat		-784 622	-209 530
Summa fritt eget kapital		-5 360 552	-3 830 690
Summa eget kapital		64 797 776	65 582 398
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 380 000	17 500 000
Summa långfristiga skulder		17 380 000	17 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 981 250	7 031 250
Leverantörsskulder	Not 19	63 936	65 963
Skatteskulder	Not 20	40 480	28 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	596 159	421 909
Summa kortfristiga skulder		7 681 825	7 547 626
Summa eget kapital och skulder		89 859 601	90 630 024



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-784 622	-209 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	615 833	615 833
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-168 789	406 303
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 670	74 383
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	184 199	-282 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 529	198 557
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Pågående arbete installationer – laddstolpar	-1 058 412	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 058 412	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-170 000	-170 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 000	-170 000
Årets kassaflöde	-1 227 672	28 557
Likvidamedel vid årets början	2 186 498	2 157 941
Likvidamedel vid årets slut	958 826	2 186 498
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2127

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	2 608 356	2 371 716
Summa nettoomsättning	2 608 356	2 371 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar – Pantförskrivnings – och överlåtelseavgifter	2 457	13 452
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–5	–5
Erhållna statliga bidrag – Elstöd 2023	5 245	0
Övriga rörelseintäkter	3 706	300
Försäkringsersättningar	0	76 416
Summa övriga rörelseintäkter	11 403	90 163

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	–61 760	–109 576
Reparationer	–465 309	–279 212
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–315 758	–301 716
Försäkringspremier	–61 269	–54 705
Kabel- och digital-TV	–41 132	–37 299
Återbäring från Riksbyggen	2 900	3 900
Serviceavtal	–45 236	0
Snö- och halkbekämpning	–11 790	–9 763
Vatten	–188 625	–131 154
Fastighetsel	–16 060	–8 461
Uppvärmning	–485 580	–423 946
Sophantering och återvinning	–62 434	–53 916
Förvaltningsarvode drift	–91 464	–84 695
Summa driftskostnader	–1 843 518	–1 490 542



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-157 053	-167 158
Arvode, yrkesrevisorer	-19 250	-13 369
Övriga förvaltningskostnader	-7 947	-2 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 838	-10 861
Kontorsmateriel	-3 370	-3 040
Medlems- och föreningsavgifter	-2 210	-2 210
Bankkostnader	-2 242	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-3 500
Summa övriga externa kostnader	-193 908	-204 338

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 625	-38 700
Sammanträdesarvoden	-4 400	-10 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-18 573	-14 860
Summa personalkostnader	-77 598	-63 760

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-615 833	-615 833
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-615 833	-615 833

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	1 020	4 896
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	1 020	4 896

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 290	13 436
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	0
Övriga ränteintäkter	76	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 402	13 439

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-652 437	-278 764
Övriga räntekostnader	0	-5 794
Övriga finansiella kostnader	-24 508	-30 713
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-676 945	-315 271



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 900 000	73 900 000
Mark	6 600 000	6 600 000
	80 500 000	80 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 500 000	80 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 427 262	-5 811 429
	-6 427 262	-5 811 429

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-615 833	-615 833
	-615 833	-615 833

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

Ingående uppskrivning mark	14 244 000	0
Årets uppskrivning	0	14 244 000
Utgående uppskrivning mark	14 244 000	14 244 000
	28 488 000	28 488 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 700 905	88 316 738

Varav

Byggnader	66 856 905	67 472 738
Mark	20 844 000	20 844 000

Taxeringsvärden

Småhus	66 540 000	66 540 000
Totalt taxeringsvärde	66 540 000	66 540 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 696 000</i>	<i>45 696 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 844 000</i>	<i>20 844 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Installationer – laddstolpar	1 058 412	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	1 058 412	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
102 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	51 000	51 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	51 000	51 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 381	66
Summa övriga fordringar	5 381	66

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 522	61 269
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	4 230
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 802	10 224
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 324	75 723

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	958 826	2 186 498
Summa kassa och bank	958 826	2 186 498

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 361 250	24 531 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-170 000	-7 031 250
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-6 811 250	0
Långfristig skuld vid årets slut	17 380 000	17 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,77%	2023-05-09	6 911 250,00	-6 886 250,00	25 000,00	0,00
SBAB	4,73%	2024-04-10	0,00	6 886 250,00	25 000,00	6 861 250,00
SBAB	3,70%	2025-11-12	8 620 000,00	0,00	120 000,00	8 500 000,00
SWEDBANK	0,95%	2026-11-25	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
Summa			24 531 250,00	0,00	170 000,00	24 361 250,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen har lån som ska omförhandlas inom ett år och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med regelverket K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 17 380 000 kr omförhandlas inom 1 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	170 000	170 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	6 861 250	15 531 250
Summa övriga skulder till kreditinstitut	7 031 250	15 701 250

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	63 936	65 963
Summa leverantörsskulder	63 936	65 963

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	40 480	28 504
Summa skatteskulder	40 480	28 504



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	53 358	30 487
Upplupna elkostnader	1 262	0
Upplupna värmekostnader	68 795	74 694
Upplupna revisionsarvoden	15 500	11 750
Upplupna styrelsearvoden	40 275	40 740
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	173 728	44 883
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 241	219 355
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596 159	421 909

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	30 550 000	30 550 000

Eventalförpliktelser

Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erika Franzén

Martin Källgren

Jens Dahlberg

Fredrik Hansson

Christer Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515509839

Dokument

ÅR RBF Yggdrasil 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-18 10:32:31 CEST (+0200) av Mats Andersson (MA)
Färdigställt 2024-04-24 09:35:34 CEST (+0200)

Initierare

Mats Andersson (MA)
Riksbyggen
mats.xx.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Erika Franzen (EF) <i>erika.franzen@trioworld.com</i> <i>Signerade 2024-04-19 11:23:37 CEST (+0200)</i>	Martin Källgren (MK) <i>martin.kallgren@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-04-18 19:56:36 CEST (+0200)</i>
Jens Dahlberg (JD) <i>jens.dahlberg@hotmail.com</i> <i>Signerade 2024-04-19 13:17:53 CEST (+0200)</i>	Fredrik Hansson (FH) <i>fredrik.hansson@swescan.se</i> <i>Signerade 2024-04-22 20:40:04 CEST (+0200)</i>
Håkan Ekstrand (HE) <i>hakan.ekstrand@faktor.se</i> <i>Signerade 2024-04-24 09:35:34 CEST (+0200)</i>	Christer Svensson (CS) <i>christer.svensson@riksbyggen.se</i> <i>Signerade 2024-04-18 11:15:28 CEST (+0200)</i>

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Yggdrasil i Helsingborg

Org.nr 769612-3665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Yggdrasil i Helsingborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Yggdrasil i Helsingborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-24 07:35:18 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 164cd07b-d924-4a2a-9ecd-2cc066b748d1

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Yggdrasil i Helsingborg

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Yggdrasil i
Helsingborg 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

