

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Rasten
Org nr: 769625-5970





Innehållsförteckning

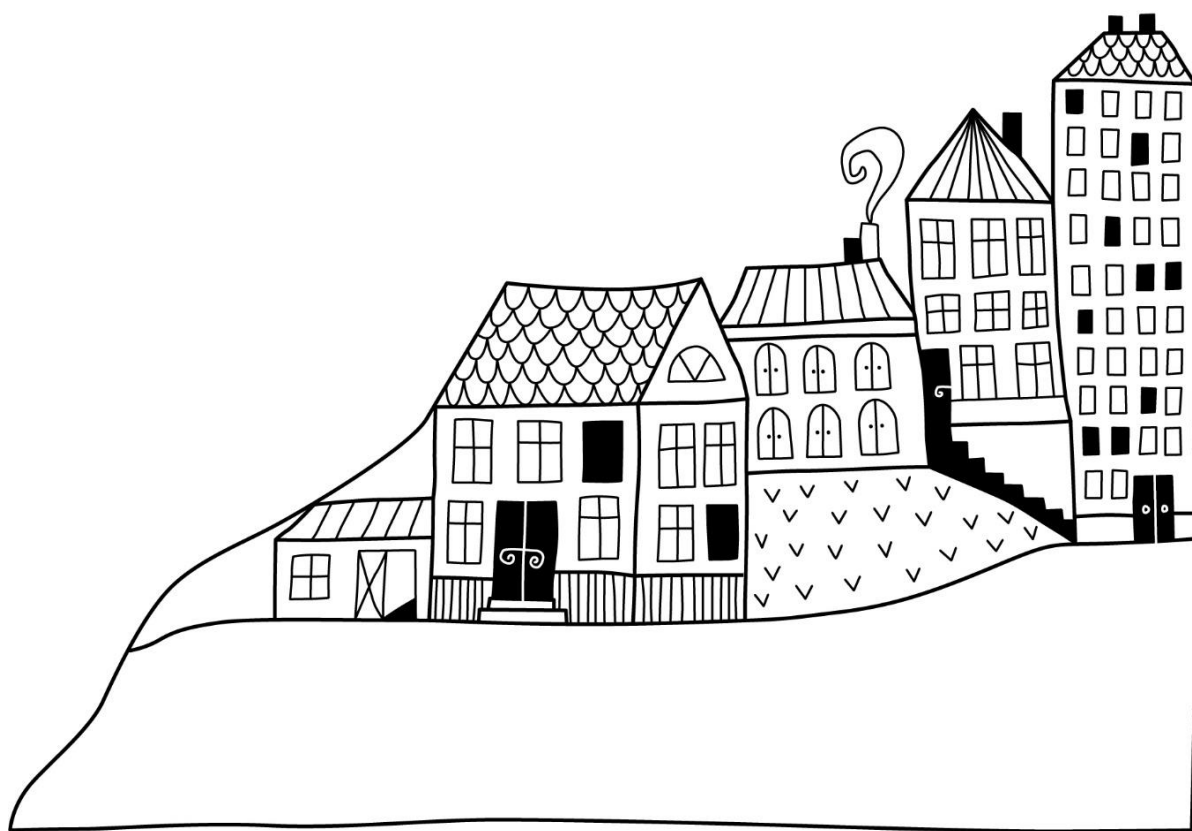
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Rasten får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 42 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 281 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år. Föreningen har under året haft större driftskostnader. Räntekostnaderna har ökat litegrann och lär öka nästa år pga ett lån som ska sättas om som haft 1,35% ränta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av högre driftskostnader såsom underhåll, reparation och snöbekämpning. Föreningen har ett sparande på 251 kr/m² vilket understiger det behov underhållsplanen visar (291 kr/m²).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 247% till 289%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 247% till 15%.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 232 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rasten 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1st kedjehus och 5st parhus i 1-2 våningar, sammanlagt 13 lägenheter. Fastighetens adress är Lech Walesas gata 46A-56B.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	9
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	14
Antal p-platser	9

Total tomtarea	6 709 m ²
Total bostadsarea	1 178 m ²

Årets taxeringsvärde	23 160 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 189 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Telia	Kabel-TV
Kalmar Energi	El

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 41 tkr och planerat underhåll för 22 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 184 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 218 tkr (185 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 261 tkr (222 kr/m²). Tittar man på underhållsbehovet för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 343 tkr (291 kr/m²). Rekommenderad avsättning per år är då 306 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfonden nu.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Tvättning av fasad	22 047

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Andreasson	Ordförande	2026
Fanny Markstedt	Sekreterare	2026
Lilian Gadd	Vice ordförande	2025
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Hermansson	Suppleant	2025
Sandra Sjöberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Ali Fazli	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Gadd	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 784 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

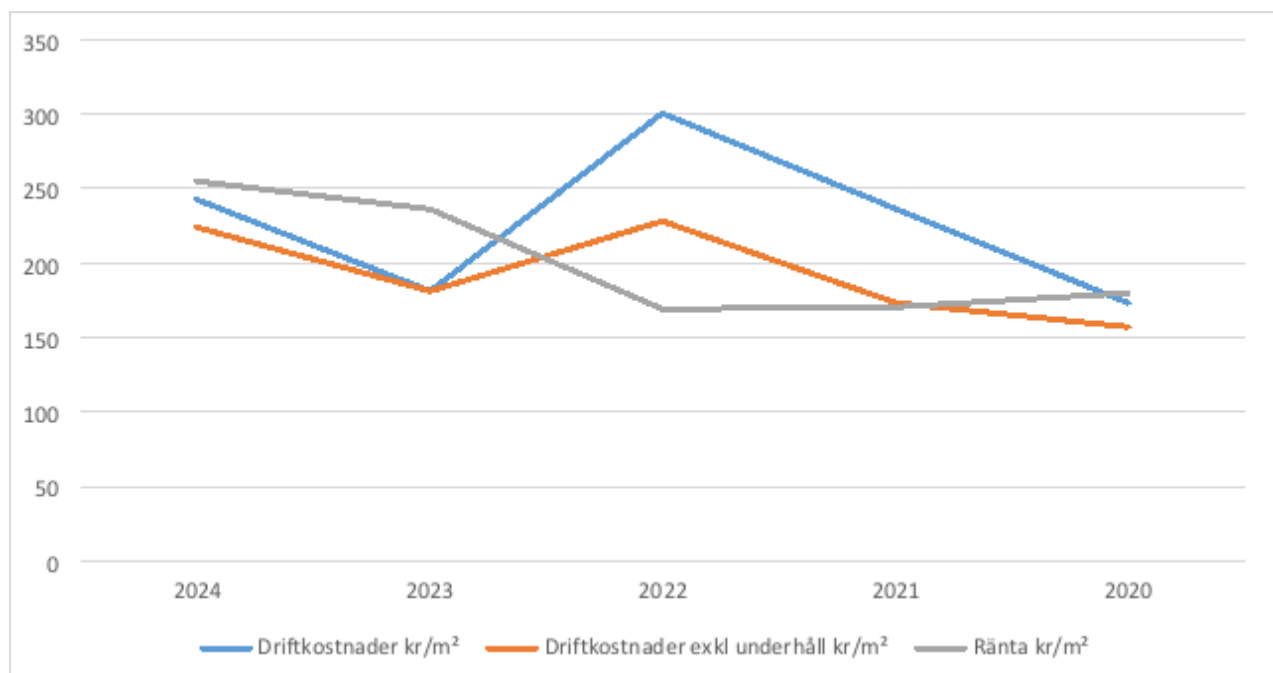


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	985	831	801	778	779
Resultat efter finansiella poster*	-42	-50	-151	-133	-37
Årets resultat	-42	-50	-151	-133	-37
Resultat exkl avskrivningar	232	224	122	140	241
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-29	-37	-31	30	114
Balansomslutning	33 194	33 405	33 612	33 870	34 137
Soliditet %*	59	59	59	59	59
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	289	247	216	244	500
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	247	13	244	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	831	725	699	680	681
Driftkostnader kr/kvm	243	181	301	236	173
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	224	181	227	173	157
Energikostnad kr/kvm*	62	51	46	47	47
Underhållsfond kr/kvm	1 143	940	719	662	633
Reservering till underhållsfond kr/kvm	222	222	130	93	108
Sparande kr/kvm*	251	190	177	183	220
Ränta kr/kvm	254	235	169	170	180
Skuldsättning kr/kvm*	11 376	11 501	11 626	11 750	11 873
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 376	11 501	11 626	11 750	11 873
Räntekänslighet %*	13,7	15,9	16,6	17,3	17,4
Genomsnittsränta %	2,22	2,03	1,45	1,44	1,50

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 700 000	1 107 689	-2 040 010	-49 841
Disposition enl. årsstämmobeslut			-49 841	49 841
Reservering underhållsfond		261 000	-261 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-22 047	22 047	
Årets resultat				-41 840
Vid årets slut	20 700 000	1 346 642	-2 328 804	-41 840

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 089 852
Årets resultat	-41 840
Årets fondreservering enligt stadgarna	-261 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 047
Summa	-2 370 645

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 370 645**

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	985 376	868 167
Summa rörelseintäkter		985 376	868 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 3, 4	-426 066	-334 413
Personalkostnader	Not 5	-44 295	-43 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-273 446	-273 446
Summa rörelsekostnader		-743 807	-651 709
Rörelseresultat		241 569	216 458
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	390
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 593	10 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-299 003	-277 072
Summa finansiella poster		-283 410	-266 299
Resultat efter finansiella poster		-41 840	-49 841
Årets resultat		-41 840	-49 841



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	32 406 891	32 680 337
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 406 891	32 680 337
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		32 426 391	32 699 837
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	313	305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	34 632	30 666
Summa kortfristiga fordringar		34 945	30 971
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	732 734	674 494
Summa kassa och bank		732 734	674 494
Summa omsättningstillgångar		767 679	705 464
Summa tillgångar		33 194 070	33 405 301



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 700 000	20 700 000
Fond för yttre underhåll		1 346 642	1 107 689
Summa bundet eget kapital		22 046 642	21 807 689
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 328 804	-2 040 010
Årets resultat		-41 840	-49 841
Summa fritt eget kapital		-2 370 645	-2 089 852
Summa eget kapital		19 675 997	19 717 838
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 581 798	13 401 664
Summa långfristiga skulder		8 581 798	13 401 664
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 819 011	146 739
Leverantörsskulder		15 329	16 182
Övriga skulder	Not 16	17 192	16 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	84 743	106 132
Summa kortfristiga skulder		4 936 275	285 799
Summa eget kapital och skulder		33 194 070	33 405 301



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	241 569	216 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	273 446	273 446
	515 015	489 903
Erhållen ränta	15 593	10 773
Erlagd ränta	-299 064	-276 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	231 544	224 408
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 974	19 188
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-21 735	-10 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 835	232 758
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-147 594	-146 842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-147 594	-146 842
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	58 241	85 916
Likvida medel vid årets början	674 494	588 577
Likvida medel vid årets slut	732 734	674 494



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
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

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	923 556	803 100
Hyror, p-platser	13 200	9 465
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 600	-3 600
Vattenavgifter	24 722	21 678
Kabel-tv-avgifter	31 044	28 704
Övriga ersättningar	2 459	8 822
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Summa nettoomsättning	985 376	868 167

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-22 047	0
Reparationer	-40 813	-7 119
Försäkringspremier	-19 469	-16 221
Kabel- och digital-TV	-31 044	-31 044
Återbäring från Riksbyggen	100	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-635	-1 199
Obligatoriska besiktningar	-6 250	0
Snö- och halkbekämpning	-56 153	-37 061
Förbrukningsinventarier	-299	-23 487
Vatten	-51 517	-42 174
Fastighetsel	-21 444	-17 507
Sophantering och återvinning	-28 732	-35 954
Förvaltningsarvode drift	-7 367	-1 881
Summa driftskostnader	-285 670	-212 547



Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 228	-95 632
Lokalkostnader	0	-500
Arvode, yrkesrevisorer	-18 813	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-15 391	-2 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 459	-7 613
Representation	-30	0
Kontorsmateriel	-1 276	0
Medlems- och föreningsavgifter	-585	-585
Bankkostnader	-2 614	-2 068
Summa övriga externa kostnader	-140 396	-121 866

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-30 100	-28 050
Sammanträdesarvoden	-6 100	-7 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 900	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-729
Sociala kostnader	-6 195	-5 972
Summa personalkostnader	-44 295	-43 851

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 000	-270 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 446	-3 446
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-273 446	-273 446

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	390
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	390



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-299 003	-277 072
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-299 003	-277 072

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 400 000	32 400 000
Mark	2 700 000	2 700 000
Anslutningsavgifter	34 456	34 456
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 134 456	35 134 456
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 430 000	-2 160 000
Anslutningsavgifter	-24 119	-20 674
	-2 454 119	-2 180 674
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-270 000	-270 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 446	-3 446
	-273 446	-273 446
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 727 565	-2 454 120
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 406 891	32 680 337
Varav		
Byggnader	29 700 000	29 970 000
Mark	2 700 000	2 700 000
Anslutningsavgifter	6 891	10 337
Taxeringsvärden		
Småhus	23 160 000	21 189 000
Totalt taxeringsvärde	23 160 000	21 189 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 001 000</i>	<i>14 739 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 159 000</i>	<i>6 450 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	20 446	20 446
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 446	20 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-20 446	-20 446
Akkumulerade avskrivningar	-20 446	-20 446
Inventarier och verktyg	-20 446	-20 446
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 446	-20 446
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	19 500	19 500
Summa andra långfristiga fordringar	19 500	19 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	313	305
Summa övriga fordringar	313	305

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 807	19 469
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 152	1 120
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 174	5 174
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 499	4 903
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 632	30 666

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	505 927	490 342
Transaktionskonto	226 807	184 151
Summa kassa och bank	732 734	674 494

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 400 809	13 548 403
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 670 702	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-148 309	-146 739
Långfristig skuld vid årets slut	8 581 798	13 401 664

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2025-03-30	4 710 702,00	0,00	20 000,00	4 690 702,00
SWEDBANK	3,67%	2027-03-25	4 707 411,00	0,00	7 846,00	4 699 565,00
SWEDBANK	1,54%	2031-03-25	4 130 290,00	0,00	119 748,00	4 010 542,00
Summa			13 548 403,00	0,00	147 594,00	13 400 809,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 148 309 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför även detta kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 691 719 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 890 794 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-433	-382
Skuld sociala avgifter och skatter	17 625	17 125
Clearing	0	3
Summa övriga skulder	17 192	16 746

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 507	12 568
Upplupna driftskostnader	0	7 818
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 238
Upplupna elkostnader	2 746	1 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	951
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	69 490	81 757
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 743	106 132

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 400 000	14 400 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kent Andreasson

Fanny Markstedt

Lilian Gadd

Moa Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Ali Fazli
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Rasten org.nr 769625-5970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Rasten för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Rasten för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Kalmar den

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ali Fazli
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544275648

Dokument

Årsredovisning 211877 2024

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-04-15 07:52:33 CEST (+0200) av Sandra Sjöberg (SS)

Färdigställt 2025-04-27 12:48:13 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)

Riksbyggen

sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Kent Andreasson (KA)

Rbf Rasten

kentandreasson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT RICHARD ANDREASSON"

Signerade 2025-04-25 09:26:35 CEST (+0200)

Fanny Markstedt (FM)

Rbf Rasten

fanny@markstedt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FANNY MARKSTEDT"

Signerade 2025-04-22 15:53:07 CEST (+0200)

Lilian Gadd (LG)

Rbf Rasten

liliangadd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LILIAN GADD"

Signerade 2025-04-15 10:10:19 CEST (+0200)

Moa Möller (MM)

Rbf Rasten

moa.moller@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa Sofia Möller"

Signerade 2025-04-15 07:54:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544275648

Ali Fazli (AF)
Rbf Rasten
ali.fazli@skolakalmar.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI
FAZLI"
Signerade 2025-04-25 13:30:51 CEST (+0200)*

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
franz.lindstrom@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2025-04-27 12:48:13 CEST (+0200)*

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

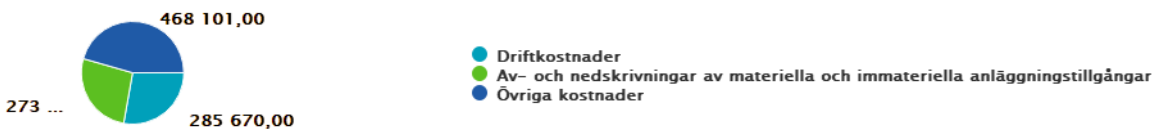
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	285 670	212 547
Övriga externa kostnader	140 396	121 866
Personalkostnader	44 295	43 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	273 446	273 446
Finansiella poster	283 410	266 299
Summa kostnader	1 027 217	918 009



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	7 367	1 881
Rabatt/återbäring från RB	-100	-1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	635	1 199
Obligatoriska besiktningkostnader	6 250	0
Snö- och halkbekämpning	56 153	37 061
Rep bostäder utg för köpta tj	9 394	5 881
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 163	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7 167	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	17 307	1 238
Rep install utg för köpta tj El	4 134	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 648	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	22 047	0
Fastighetsel	21 444	17 507
Vatten	51 517	42 174
Avfallshantering	28 732	32 754
Extra sophämtning	0	3 200
Fastighetsförsäkring	19 469	16 221
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31 044	31 044
Förbrukningsmaterial	299	23 487
Summa driftkostnader	285 670	212 547



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	1 178 kr/kvm	1 178 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	24	28
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26	26
Extra sophämtning	0	3
Fastighetsel	18	15
Fastighetsförsäkring	17	14
Fastighetsskötsel extra	6	2
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	20
Obligatoriska besiktningkostnader	5	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	8	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep install utg för köpta tj El	4	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	15	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Snö- och halkbekämpning	48	31
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	19	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	0	0
Utemiljö extra	0	0
Vatten	44	36
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	242,50	180,43

RBF Rasten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Rasten 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

