

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Kanalpromenaden
Org nr: 769638-9332

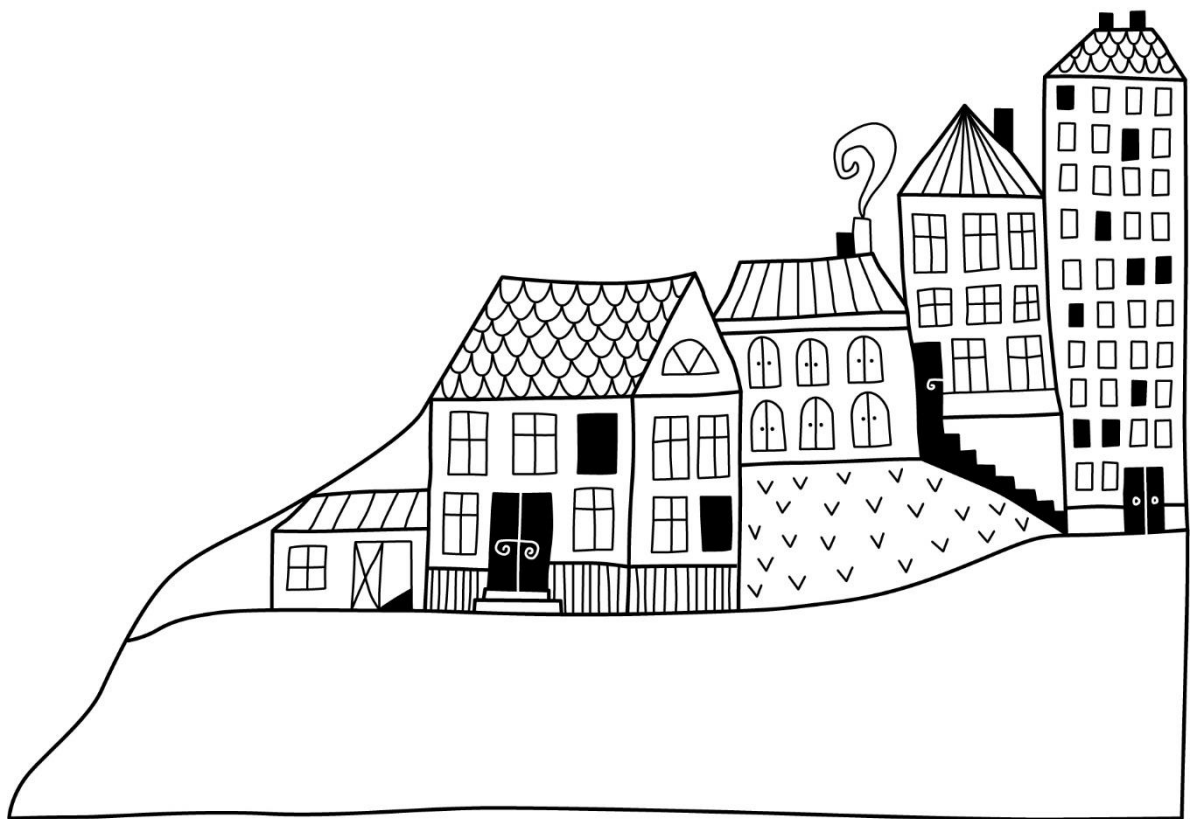
2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Kanalpromenaden 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 har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-26

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Upplysning vid förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 3 670 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 0 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen förväntas ha avräkning med Riksbyggen per 2025-01-31 och alla intäkter och kostnader (förutom avskrivningar) fram till dess avses Riksbyggens.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Abborren 5. På fastigheterna finns två flerbostadshus, ett i åtta våningar med två trapphus samt ett gårdshus i fyra våningar med ett trapphus, sammanlagt 69 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2022–2024, och datum för godkänd slutbesiktning är 2024-04-22. Fastigheternas adress är Västra Älvgatan 6–12 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	29
3 rum och kök	18
4 rum och kök	8
5 rum och kök	8
6 rum och kök	2
Totalt	69
Total tomtarea	2 192 m ²
Total bostadsarea	5 512 m ²
Årets taxeringsvärde	111 224 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Mellersta 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.

Gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:1, inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage och dagvattensystem. Gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:2 inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, kommunikationsytor, lekplats med mera.

I gemensamhetsanläggningar GA:1 och GA:2 ingår 4 fastigheter: Abborren 2, 3, 4 och 5. För anläggningarna nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen GA:1 förvaltas av Samfällighetsföreningen Abborre och anläggningen GA:2 via delägarförvaltning. Föreningen ansvarar för 24/100delar (24%) av driftkostnader i GA:1 och 69/182 delar (ca 38%) i GA:2.

Teknisk status

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 378 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 38 tkr (6,8 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 85,2 tkr och avser perioden april till december, enligt ekonomiska planen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicklas Tempel	Ordförande	2026
Leif Göthed	Ledamot	2025
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofie Garsén	Suppleant	2026
Peter Tallinger	Suppleant	2025
Ramiz Bunjaku	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Christian Rivas	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 3 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 135 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 543 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 615	138	-	7
Resultat efter finansiella poster*	-3 670	0	0	0
Soliditet %*	66	4	2	3
Likviditet %	25	8	1 446	112
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	646	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	131	21	-	-
Sparande kr/kvm*	0	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 388	59 198	47 906	27 627
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 388	59 198	47 906	27 627
Räntekänslighet %*	19,2	-	-	-

* 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	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 563 000	0	0	0
Reservering underhållsfond		82 500	-82 500	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	258 611 000			
Årets resultat				-3 669 674
Vid årets slut	272 174 000	82 500	-82 500	-3 669 674

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	-3 669 674
Årets fondreservering enligt stadgarna	-82 500
Summa	-3 752 174

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 752 174**

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	3 615 410	137 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	592 869	0
Summa		4 208 279	137 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 040 316	-117 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 582 139	-20 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 669 674	0
Summa rörelsekostnader		-6 292 129	-138 449
Rörelseresultat		-2 083 850	-616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 094	616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 586 918	0
Summa finansiella poster		-1 585 824	616
Resultat efter finansiella poster		-3 669 674	0
Årets resultat		-3 669 674	0

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	383 385 885	84 634 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	240 928 792
Summa materiella anläggningstillgångar		383 385 885	325 562 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	34 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	0
Summa anläggningstillgångar		383 420 385	325 562 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		35 617	0
Övriga fordringar	Not 11	436 424	4 439 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 003 882	1 667
Summa kortfristiga fordringar		1 475 924	4 440 803
Kassa och bank			
Kassa och bank		795 575	9 976 054
Summa kassa och bank		795 575	9 976 054
Summa omsättningstillgångar		2 271 499	14 416 857
Summa tillgångar		385 691 884	339 979 649



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	272 174 000	13 563 000	
Fond för yttre underhåll	82 500	0	
Summa bundet eget kapital	272 256 500	13 563 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-82 500	0	
Årets resultat	-3 669 674	0	
Summa fritt eget kapital	-3 752 174	0	
Summa eget kapital	268 504 326	13 563 000	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	50 956 926	0
Summa långfristiga skulder		50 956 926	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 327 930	326 301 756
Leverantörsskulder	Not 14	47 049 723	30 733
Övriga skulder	Not 15	1 173 260	17 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	679 720	66 514
Summa kortfristiga skulder		66 230 633	339 302 649
Summa eget kapital och skulder		385 691 884	352 865 649



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 083 850	-616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 669 674	
	1 585 824	-616
Erhållen ränta	1 094	616
Erlagd ränta	-1 360 582	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 336	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 964 880	-14 089 955
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	48 561 473	12 720 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 752 689	-1 369 208
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-34 500	
Investeringar i pågående byggnation	-61 492 767	-60 975 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 527 267	-60 975 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-258 016 900	
Upptagna lån	0	62 243 391
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	258 611 000	9 262 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	594 100	71 505 391
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-9 180 478	9 161 183
Likvida medel vid årets början	9 976 054	814 871
Likvida medel vid årets slut	795 575	9 976 054
Kassa och Bank BR	795 575	9 976 054



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader Stomme och grund	Linjär	100
Byggnader Stomkomplettering och innervägg	Linjär	100
Byggnader Värme	Linjär	50
Byggnader Sanitet VVS	Linjär	50
Byggnader El	Linjär	40
Byggnader Fasad	Linjär	50
Byggnader Fönster/dörrar	Linjär	50
Byggnader Yttertak	Linjär	40
Byggnader Ventilation	Linjär	25
Byggnader hiss	Linjär	25
Byggnader Styr- och övervakning	Linjär	15
Byggnader IMD, solceller	Linjär	10
Garage Stomme och grund	Linjär	100
Garage Stomkomplettering och innervägg	Linjär	100
Garage Sanitet VVS	Linjär	50
Garage El	Linjär	40
Garage Fasad	Linjär	50
Garage Portar/dörrar	Linjär	50
Garage Yttertak	Linjär	40
Garage Ventilation	Linjär	25
Garage Styr- och övervakning	Linjär	50
Markvärdet 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	3 374 400	0
Rabatter	-42 840	0
Vattenavgifter	27 945	0
Elavgifter	57 444	0
Kabel-tv-avgifter	102 462	0
Övriga ersättningar (*)	96 000	0
Fakturerade kostnader	0	137 833
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Summa nettoomsättning	3 615 410	137 833

(*) Avser panter-, överlåtelse- och andra hands uthyrningskostnader

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter (*)	592 869	0
Summa övriga rörelseintäkter	592 869	0

(*) 214 079 avser återbetalning driftkostnader Samfälligheten Abborre till juni 2024, 378 790 avser kostnader för förvaltning samt revision som fakturerades före avräkningen.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-25 995	0
Försäkringspremier	-59 739	-333
Kabel- och digital-TV	-122 406	0
Serviceavtal, Kone	-18 259	0
Obligatoriska besiktningar	-4 354	0
Snö- och halkbekämpning	-9 501	0
Förbrukningsmaterial	-2 087	0
Vatten	-160 090	0
Fastighetsel	-254 932	-9 113
Uppvärmning	-308 806	-108 223
Sophantering och återvinning	-73 013	0
Förvaltningsarvode drift	-1 135	0
Summa driftskostnader	-1 040 316	-117 669

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-1 081 620	0
Förvaltningsarvode administration	-357 541	0
IT-kostnader	-473	0
Arvode, yrkesrevisor	-46 250	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-12 372	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-78 215	0
Telefon och porto	-2 037	0
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Bankkostnader	-3 132	-2 030
Summa övriga externa kostnader	-1 582 139	-20 780

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 669 674	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 669 674	0



Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 586 904	0
Övriga finansiella kostnader	-14	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 586 918	0

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Mark	84 634 000	84 634 000
	84 634 000	84 634 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	288 683 000	0
Byggnader garage	13 738 559	0
	302 421 559	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	387 055 559	84 634 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början****Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-3 608 537	0
Årets avskrivning byggnader garage	-61 137	0
	-3 669 674	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 669 674	0

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	285 074 463	0
Byggnader garage	13 677 422	0
Mark	84 634 000	84 634 000

Taxeringsvärden

Bostäder	111 224 000	45 000 000
----------	-------------	------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>67 100 000</i>	
<i>varav mark</i>	<i>44 124 000</i>	<i>45 000 000</i>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början byggnader	228 000 000	168 000 000
Årets anskaffningar	60 683 000	60 000 000
Omklassificering byggnader	-288 683 000	0
Vid årets slut byggnader	0	228 000 000
Vid årets början Samfälligheten Kv. Abborren	12 928 000	11 953 000
Årets anskaffningar	810 559	975 000
Omklassificering Samfälligheten KV. Abborren	-13 738 559	0
Vid årets slut Samfälligheten KV. Abborren	0	12 928 000
Vid årets slut	0	240 928 792

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
69 garantikapitalbevis i Intresseförening á 500 kr st.	34 500	0
Summa andra långfristiga fordringar	34 500	0

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 094	0
Andra kortfristiga fordringar (*)	435 330	144 593
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 294 543
Summa övriga fordringar	436 424	4 439 136

(*) varav 214 079 avser återbetalning Samf. Abborre driftkostnader 2024 (regleras 2025), 76 658 investering Samf Abborre som aktiveras (regleras februari 2025), 137 833 avräknad resultat 2023, 6 760 avräknad resultat 2021.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 081	1 667
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 089	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 403	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (*)	762 310	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 003 882	1 667

(*) varav 383 510 kr avser fakturerade årsavgifter, 357 540 kr avser förvaltningskostnader Avtal A0028904 från april till december 2024, 21 250 kr revisionsarvode för räkenskapsår 2023.



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	68 284 856	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	326 301 756
Byggnadskreditiv amorterat under året		-326 301 756
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt lån som ska omförhandlas under kommande år	-17 327 930	0
Långfristig skuld vid årets slut	50 956 926	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,22%	2025-06-01	0,00	17 114 000,00	42 786,00	17 071 214,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-06-01	0,00	17 114 000,00	42 786,00	17 071 214,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2027-06-01	0,00	17 114 000,00	42 786,00	17 071 214,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2029-06-01	0,00	17 114 000,00	42 786,00	17 071 214,00
Summa			0,00	68 456 000,00	171 144,00	68 284 856,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån (687747 lånkr) om 17 071 214 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föreningen kommer att amortera 342 288 kr under 2025. Om fem år förväntas skulden vara 66 573 416kr.

Not 14 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder (*)	47 049 723	30 733
Summa leverantörsskulder	47 049 723	30 733

(*) Faktura 320550216 entreprenad, reglerat januari 2025.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	1 174 266	17 646
Skuld för moms	-1 006	0
Summa övriga skulder	1 173 260	17 646

(*) varav 1 081 621 avser avräknade resultat 2024, 17 645 avräknad resultat 2022, 75 000 kr skadeståndhävning lägenhet 822 som tillfaller Riksbyggen.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	226 336	0
Upplupna elkostnader	54 596	4 420
Upplupna vattenavgifter	20 109	0
Upplupna värmekostnader	42 087	62 094
Upplupna kostnader för renhållning	17 002	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 298	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 501	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 791	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	679 720	66 514

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	68 456 000	68 456 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Föreningen har avräkningsredovisning med Riksbyggen per 2025-01-31.



Styrelsens underskrifter

Malmö datum enligt elektronisk underskrift

Nicklas Tempel

Leif Göthed

Kristina Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Christian Rivas
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547153154

Dokument

Årsredovisning Brf Kanalpromenaden 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-05-19 14:25:50 CEST (+0200) av Kristina
Quist (KQ)
Färdigställt 2025-05-21 20:57:42 CEST (+0200)

Signerare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Anna Maria Quist"
Signerade 2025-05-19 14:26:33 CEST (+0200)

Nicklas Tempel (NT)
nicklas.tempel@sef.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICKLAS TEMPEL"
Signerade 2025-05-19 14:57:31 CEST (+0200)

Leif Göthed (LG)
leif.gothed@ifmetall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
ROGER GÖTHED"
Signerade 2025-05-19 17:57:20 CEST (+0200)

Christian Rivas (CR)
christian.rivas@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Antonio Christian Aurelio Rivas"
Signerade 2025-05-21 13:19:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547153154

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-05-21 20:57:42 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden, org.nr 769638-9332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde 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 Bostadsrättsförening Kanalpromenaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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. Vi som auktoriserade revisorer 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 trygghande 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Christian Rivas
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547169300

Dokument

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kanalpromenaden -
Revisionsberättelse 2024-12-31
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-05-19 15:41:15 CEST (+0200) av Kristina
Quist (KQ)
Färdigställt 2025-05-21 20:57:21 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Christian Rivas (CR)
christian.rivas@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Antonio Christian Aurelio Rivas"
Signerade 2025-05-21 13:20:21 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-05-21 20:57:21 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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.

Riksbyggen Brf Kanalpromenaden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Kanalpromenaden i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

