

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fides 13
Org nr: 769615-0247

2024-01-01 – 2024-12-31



§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

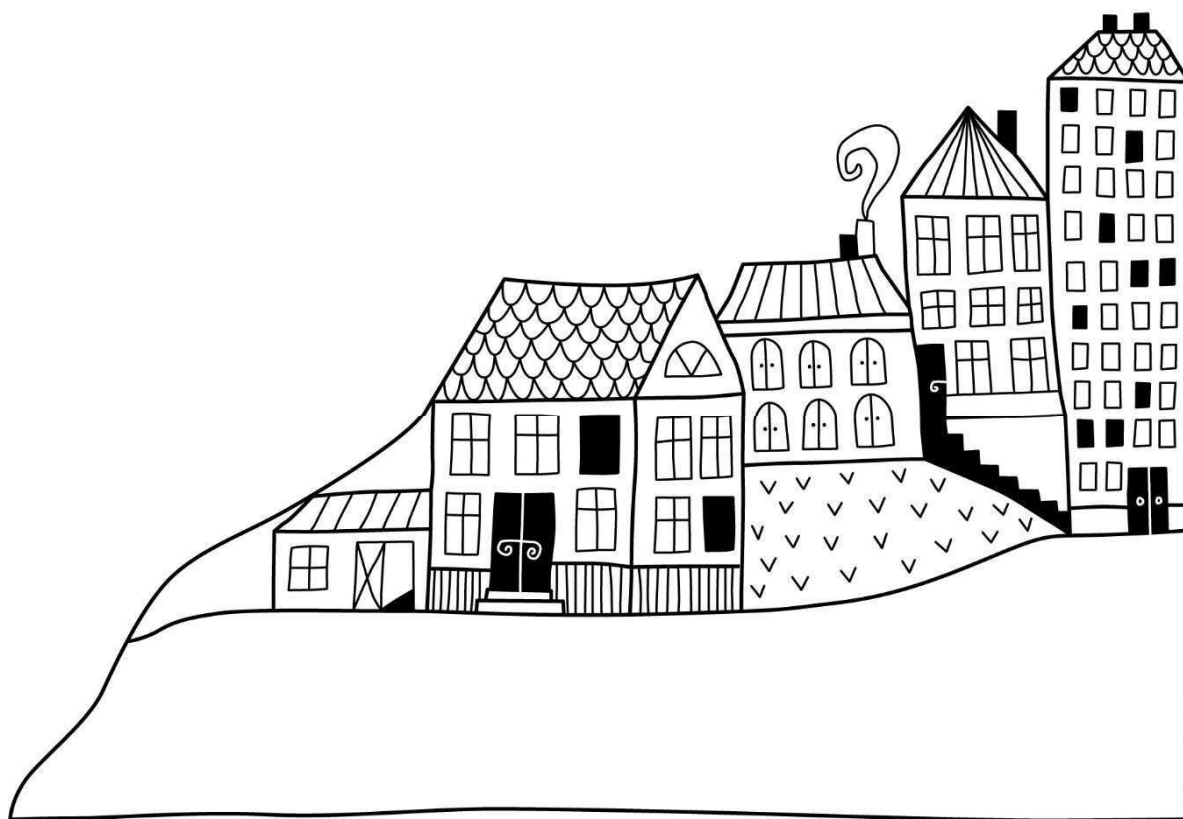
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fides 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 Helsingborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-20.

Årets resultat är lägre än föregående år, vilket framför allt beror på att föreningen har uppskrivningar på byggnadens värde som behövde skrivas av i samband med att investeringarna föreningen gjort i tak- och fasad aktiverades som anläggningstillgångar. Som en följd av denna aktivering översteg byggnadens bokförda värde taxeringsvärdet, vilket ledde till att avskrivningar behövde göras.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, vilket bland annat beror på ökade kostnader för reparationer, fjärrvärme och vatten, men framför allt på grund av ökade underhållskostnader. Underhållet avser till största del arbeten som utförts på fasad och fönster och som tidigare bokförts som investeringar under pågående arbete, men som sedan klassificerats om till underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 245% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 10 496 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 316 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fides 13 i Helsingborgs kommun. Fastigheten är en sammanslagning av 11 separata byggnader som uppfördes år 1887-1888. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård. Här finns 76 lägenheter och 5 lokaler.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	51
3 rum och kök	15
4 rum och kök	5
Summa	76
<i>Varav hyresrätter</i>	<i>4</i>

Total tomtarea	2 986 m²
Bostäder bostadsrätt	4 378 m ²
Bostäder hyresrätt	185 m ²
Total bostadsarea	4 563 m²
Lokaler hyresrätt	170 m ²
Total lokalarea	170 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170m².

Årets taxeringsvärde	98 173 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 173 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Norell Snickeri & Design	15	2025-02-28
Lars Blucker Ateljé	26	2025-08-31
Hvita Hud & Kropp AB	27	2025-10-31
JiWe-FS Frisörsalong	51	2025-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,76 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Luleå Energi	Elhandel
Öresundskraft	Fjärrvärme och elnät
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, Bredband
Elis Textil Service AB	Entrémattor trapphusen
Klottrets Fiende no 1	Sopkärltvätt
Artibus Brandteknik	Årlig kontroll av brandsläckare



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 461 tkr och planerat underhåll för 1 827 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 uppdaterades senast i september 2024. 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 796 tkr enligt evig kostnad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning/Målning	2013
Fönsterrenovering	2013
Takrenovering	2013
Renovering/ byte frånluftsfläktar	2013
Nyckelsystem	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Nya huvar på tak	2016
Garantibesiktning fönster, tak m.m.	2017
Trapphusrenovering	2019
Byte av lägenhetsdörrar	2019
Installationer värme	2020
Målning av dörrar	2020 & 2023
Byte tegeltak	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte takfläktar och byte fasadventiler)	133 541
Huskropp utvändigt (renovering fönster och fasad 2021-2024 samt målning dörrar 2024)	1 671 963
Övrigt	21 807



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lemke	Ordförande	2026
Arne Johansson	Vice ordförande	2026
Bengt Klevtorp	Ledamot	2026
Berit Andersen	Ledamot	2025
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Grönberg	Suppleant	2025
Ann Thomasson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari, FinEasity AB	Auktoriserad revisor	2025
Gunilla Qvist	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sköld	Sammanställande	2025
Claes Pihlgren		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2024 lämnade föreningen in en stämningsansökan mot en tidigare entreprenör på grund av ej fackmannamässigt utförda arbeten. Föreningen yrkade att entreprenören ska betala 24 500 tkr. Kort efter att stämningsansökan lämnades in försatte sig entreprenören i konkurs. Konkursen är ännu ej avslutad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 996 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

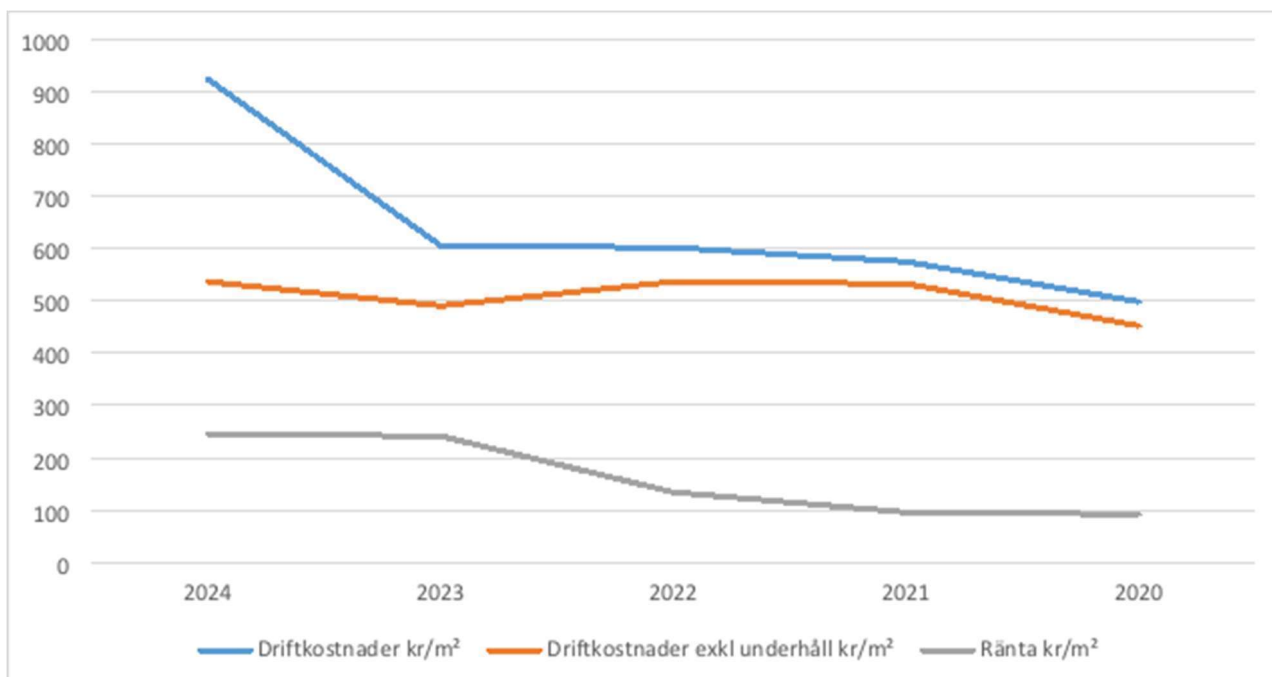
Vid räkenskapsårets utgång var 4 bostadsrätter ej placerade (föregående år 4 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 819	4 292	3 719	3 608	3 515
Resultat efter finansiella poster*	-12 812	-1 628	-9 631	-996	-1 140
Resultat exkl. avskrivningar	-2 316	-261	-8 277	-36	-119
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-3 112	-1 045	-8 940	-601	-349
Balansomslutning	100 334	113 385	111 737	117 015	108 758
Soliditet %*	54	59	61	65	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	84	88	83	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	997	880	753	721	697
Driftkostnader kr/kvm	922	604	600	573	498
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	536	489	534	532	450
Energikostnad kr/kvm*	238	217	208	213	196
Sparande kr/kvm*	-30	60	-71	34	23
Ränta kr/kvm	245	242	134	96	91
Skuldsättning kr/kvm*	9 650	9 661	9 037	8 203	6 523
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 433	10 444	9 770	8 868	7 052
Räntekänslighet %*	10,5	11,9	13,0	12,3	10,1

* 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.

Kommentar till årets resultat:

Årets resultat uppvisar en förlust om 12 812 366 kr. Drygt 9 Mkr av förlusten beror på att föreningen sedan tidigare har uppskrivningar på byggnadens värde som det behövde göras avskrivningar på i samband med att investeringen som föreningen gjort i taket aktiverades som anläggningstillgång. Som en följd av denna aktivering översteg byggnadens bokförda värde taxeringsvärdet, vilket ledde till att avskrivningar behövde göras.

Cirka 1,6 Mkr av förlusten beror på underhåll som gjordes på fönster och fasad från 2021 fram till och med 2024. Dessa bokfördes vid tiden som pågående ombyggnation, men har nu klassificerats om till underhåll och därav kostnadsförts i detta bokslut.

Utöver ovan har föreningen under 2024 haft advokat- och konsultkostnader som en följd av den tvist som drivits mot en tidigare entreprenör. De är extraordinära kostnader som inte hör till föreningens normala drift.

Styrelsen arbetar för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar, dels genom att löpande se över kostnader, men även genom att göra de avgiftshöjningar som är nödvändiga för att framtidssäkra föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 632 000	5 739 515	55 777 973	3 998 678	-67 138 068	-1 627 682
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 627 682	1 627 682
Reservering underhållsfond				796 000	-796 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 827 311	1 827 311	
Överföring från uppskrivningsfonden			-9 334 383		9 334 383	
Årets resultat						-12 812 366
Vid årets slut	73 632 000	5 739 515	46 443 590	2 967 367	-58 400 056	-12 812 366

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-59 431 367
Årets resultat	-12 812 366
Årets fondreservering enligt stadgarna	-796 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 827 311
Summa	-71 212 421

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 71 212 421

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	4 819 392	4 292 458
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 680	267 161
Summa		4 821 072	4 559 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 365 868	-2 858 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 207 867	-728 165
Personalkostnader	Not 6	-103 528	-104 378
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-10 496 239	-1 366 314
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-348 023	0
Summa rörelsekostnader		-16 521 524	-5 057 324
Rörelseresultat		-11 700 451	-497 704
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	46 928	26 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 158 842	-1 158 361
Summa finansiella poster		-1 111 914	-1 129 978
Resultat efter finansiella poster		-12 812 366	-1 627 682
Årets resultat		-12 812 366	-1 627 682



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	98 173 000	96 806 686
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	13 596 824
Summa materiella anläggningstillgångar		98 173 000	110 403 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	114 000	114 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 000	114 000
Summa anläggningstillgångar		98 287 000	110 517 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	1 890
Övriga fordringar	Not 16	899	38 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	303 223	280 447
Summa kortfristiga fordringar		304 122	321 241
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 743 287	2 546 360
Summa kassa och bank		1 743 287	2 546 360
Summa omsättningstillgångar		2 047 409	2 867 602
Summa tillgångar		100 334 409	113 385 111



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	75 531 515	75 531 515
Uppskrivningsfond	46 443 590	55 777 973
Fond för yttre underhåll	2 967 367	3 998 678
Summa bundet eget kapital	124 942 472	135 308 166
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-58 400 056	-67 138 068
Årets resultat	-12 812 366	-1 627 682
Summa fritt eget kapital	-71 212 421	-68 765 750
Summa eget kapital	53 730 051	66 542 416
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	32 536 872
Summa långfristiga skulder	32 536 872	30 686 872
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 138 000
Leverantörsskulder	Not 20	267 353
Skatteskulder	Not 21	7 383
Övriga skulder	Not 22	753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	653 998
Summa kortfristiga skulder	14 067 487	16 155 823
Summa eget kapital och skulder	100 334 409	113 385 111



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-11 700 451	-497 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 496 239	1 366 314
Kostnadsförda investeringar tidigare bokförda på pågående arbeten	1 619 125	0
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	348 023	0
	762 936	868 610
Erhållen ränta	46 928	28 383
Erlagd ränta	-1 128 593	-1 161 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-318 729	-264 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	17 119	-179 525
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-219 085	328 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-520 695	-115 508
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	500
Investeringar i byggnader och mark	-232 877	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-2 411 661
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232 877	-2 411 161
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Upptagna lån	500	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 500	2 950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-803 073	423 331
Likvida medel vid årets början	2 546 360	2 123 030
Likvida medel vid årets slut	1 743 287	2 546 360
Kassa och Bank BR	1 743 287	2 546 360

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.

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
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	45
Byggnad entrépartier	Linjär	20
Byggnad fasad och balkonger	Linjär	37
Byggnad fönster	Linjär	16
Byggnad inre ytskikt	Linjär	13
Byggnad specialanpassningar	Linjär	13
Byggnad stomme	Linjär	108
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	5-13
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	29
Byggnad värmesystem	Linjär	25-38
Uppskrivning byggnad	Linjär	97

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	4 359 636	3 853 186
Hyror, bostäder	251 664	240 156
Hyror, lokaler	181 164	177 488
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-1 800
Elavgifter	2 040	1 440
Kabel-tv-avgifter	1 374	-4 106
Övriga ersättningar	25 339	26 098
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-25	-4
Summa nettoomsättning	4 819 392	4 292 458

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	252 047
Övriga rörelseintäkter	1 680	15 114
Summa övriga rörelseintäkter	1 680	267 161

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 827 311	-543 446
Reparationer	-460 759	-318 158
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 610	-132 494
Försäkringspremier	-117 575	-71 824
Kabel- och digital-TV	-164 873	-170 152
Återbäring från Riksbyggen	900	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 257	-23 817
Serviceavtal	-32 094	-57 621
Obligatoriska besiktningar	-50 348	-30 260
Snö- och halkbekämpning	-57 487	-39 685
Ersättningar till hyresgäster	-8 014	-2 160
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 331
Förbrukningsinventarier	-19 883	-26 881
Vatten	-245 952	-187 856
Fastighetsel	-208 882	-220 944
Uppvärmning	-669 280	-616 839
Sophantering och återvinning	-68 236	-80 385
Förvaltningsarvode drift	-297 206	-342 014
Summa driftskostnader	-4 365 868	-2 858 467



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-342 440	-316 718
IT-kostnader	-7 115	-3 780
Arvode, yrkesrevisorer	-9 960	-9 960
Övriga försäljningskostnader	-3 081	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 009	-48 224
Kreditupplysningar	-3 752	-9 177
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 495	-27 027
Representation	-824	-1 826
Kontorsmateriel	-9 651	-8 382
Medlems- och föreningsavgifter	-5 660	-6 160
Konsultarvoden	-218 687	-47 906
Bankkostnader	-4 272	-3 492
Advokat och rättegångskostnader	-569 182	-245 513
Övriga externa kostnader	-1 738	0
Summa övriga externa kostnader	-1 207 867	-728 165

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-53 600	-76 200
Sammanträdesarvoden	-27 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-760	-760
Övriga personalkostnader	0	-299
Sociala kostnader	-13 168	-12 119
Summa personalkostnader	-103 528	-104 378

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-10 496 239	-1 366 314
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-10 496 239	-1 366 314

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (avyttring avser 50% av föreningens äldre tak som bytts ut)	-348 023	0
Summa övriga rörelsekostnader	-348 023	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening	0	2 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 280

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 300
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 463	23 924
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	138	182
Övriga ränteintäkter	326	697
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 928	26 103

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 158 771	-1 143 999
Övriga räntekostnader	-71	-433
Övriga finansiella kostnader	0	-13 928
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 158 842	-1 158 361



Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 911 410	41 911 410
Mark	4 786 381	4 786 381
	46 697 791	46 697 791
Utrangeringar under året		
Byggnad tak, utbyte 50%	-504 833	0
	-504 833	0
Årets anskaffningar		
Byggnad tak, utbyte 50%	12 210 576	0
	12 210 576	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 403 534	46 697 791
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 669 078	-4 544 266
	-5 669 078	-4 544 266
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 161 855	-1 124 812
	-1 161 855	-1 124 812
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 674 123	-5 669 078
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar Byggnad	23 304 966	23 304 966
Ingående avskrivning på uppskrivning Byggnad	-2 098 612	-1 857 110
Årets avskrivningar på uppskrivning Byggnad	-9 334 384	-241 502
Ingående uppskrivning Mark	34 571 619	34 571 619
	46 443 589	55 777 973
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 173 000	96 806 686
Varav		
Byggnader	46 943 030	36 242 332
Mark	4 786 381	4 786 381
Uppskrivning byggnader	11 871 971	21 206 354
Uppskrivning av mark	34 571 619	34 571 619
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	1 173 000	1 173 000
Totalt taxeringsvärde	98 173 000	98 173 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 815 000</i>	<i>58 815 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 358 000</i>	<i>39 358 000</i>

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Tak och fasad	0	13 596 824
Vid årets slut	0	13 596 824

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
228 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	114 000	114 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	114 000	114 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-11 779	-11 719
Kundfordringar	11 779	13 609
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 890

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	899	38 599
Momsfordringar	0	305
Summa övriga fordringar	899	38 904

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99 155	86 190
Förutbetalda driftkostnader	0	2 654
Förutbetalt förvaltningsarvode	162 610	150 427
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 266	41 176
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 223	280 447

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	1 381 031	1 634 567
Transaktionskonto	362 256	911 793
Summa kassa och bank	1 743 287	2 546 360



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	45 674 872	45 724 372
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-13 088 000	-14 987 500
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 536 872	30 686 872

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,36%	2024-03-28	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,54%	2024-10-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,70%	2024-11-28	9 250 000,00	-9 250 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,36%	2024-12-28	1 737 500,00	-1 737 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,49%	2025-04-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	3,48%	2025-04-28	0,00	7 488 000,00	0,00	7 488 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-05-23	2 600 000,00	0,00	0,00	2 600 000,00
SWEDBANK	1,19%	2026-05-25	3 715 760,00	0,00	0,00	3 715 760,00
SWEDBANK	1,84%	2026-09-25	2 320 000,00	0,00	40 000,00	2 280 000,00
SWEDBANK	1,79%	2027-01-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,90%	2027-08-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	2,70%	2027-10-25	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,30%	2028-05-24	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2029-05-25	2 401 112,00	0,00	10 000,00	2 391 112,00
SWEDBANK	1,41%	2030-05-24	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
Summa			45 724 372,00	500,00	50 000,00	45 674 872,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår ska föreningen även omförhandla tre lån, vilka klassas som kortfristiga skulder och uppgår till en skuld om 13 088 000 kr. De närmsta 2-5 åren kommer föreningen att omförhandla sju lån vilka uppgår till en skuld om 26 336 872 kr exklusive amortering. Föreningen har ett lån som villkorsändras mer än ett år efter balansdagen, till en skuld om 6 200 000 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	98 294	18 457
Ej reskontraförda leverantörsskulder	169 059	392 356
Summa leverantörsskulder	267 353	410 813

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 383	12 035
Summa skatteskulder	7 383	12 035



Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	753	0
Summa övriga skulder	753	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 169	17 882
Upplupna räntekostnader	103 757	73 508
Upplupna driftskostnader	7 961	6 507
Upplupna elkostnader	17 369	17 655
Upplupna värmekostnader	87 854	94 432
Upplupna styrelsearvoden	90 360	91 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 949	31 117
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 303	8 066
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	634
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	292 275	353 714
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653 998	695 475

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	47 250 000	47 250 000

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

Kerstin Lemke
Ordförande

Arne Johansson
Ledamot

Bengt Klevtorp
Ledamot

Berit Andersen
Ledamot

Magnus Jansson
Ledamot Riksbyggen

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13

Org.nr 769615-0247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 Org.nr: 769615-0247

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 för räkenskapsåret som avslutades 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543250087

Dokument

RBF Fides 13 årsredovisning 2024
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-03 09:19:53 CEST (+0200) av Erica
Takavirta (ET)
Färdigställt 2025-04-11 12:50:01 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Kerstin Lemke (KL)
kerstin.lemke@fruktbudet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN LEMKE"
Signerade 2025-04-08 12:44:49 CEST (+0200)

Arne Johansson (AJ)
rosvik50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
ARNE JOHANSSON"
Signerade 2025-04-03 11:26:48 CEST (+0200)

Bengt Klevtorp (BK)
bengt.klevtorp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT KLEVTRORP"
Signerade 2025-04-10 15:03:17 CEST (+0200)

Berit Andersen (BA)
ibandersen58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERIT ANDERSEN"
Signerade 2025-04-03 12:15:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543250087

Magnus Jansson (MJ)

Riksbyggen

magnus.jansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SVEN JOHAN MAGNUS JANSSON"

Signerade 2025-04-03 10:48:04 CEST (+0200)

Gunilla Qvist (GQ)

Personnummer 196003064026

gunilla.qvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GUNILLA QVIST"

Signerade 2025-04-10 21:42:52 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN

MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2025-04-11 12:50:01 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 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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fides 13 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

