
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Rappedalen
Org nr: 716409-5916



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Rappedalen får
härmed upprätta 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 630% till 1032%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 217 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 911 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 106:1 med adress Rappedalsvägen 3-59 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 22 st radhus och 6 terrasshus med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988/1989.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
56	68	80	204

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	P-platser besök
103	104	24

Total bostadsarea	19 210 m ²
Total garagearea	1 339 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 039 tkr och planerat underhåll för 2 511 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 635 tkr (274 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	27 162
Gemensamma utrymmen	92 652
Installationer	713
Huskropp utvändigt	68 675
Markytor	109 725
Garage och p-platser	244 178
Övrigt	1 967 705

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Ekstrand	Ordförande	2025
Malin Ekstrand	Sekreterare	2026
Göran Bylin	Vice ordförande	2025
Alfonso Cortes	Ledamot	2026
Henrik Kihlström	Ledamot	2026
Magnus Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Isaksson	Suppleant	2026
Florina Jusufi	Suppleant	2025
Nese Spahiu	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastien Argillet Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Hans-Olof Lindh	revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Holmgren	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Hansson	2025
Elisabeth Locatelli Holmgren	2025
Lars-Erik Johansson	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 276 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 273 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 734 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 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	16 850	16 873	16 825	16 799	16 806
Rörelsens intäkter	17 130	17 027	17 131	16 957	16 923
Resultat efter finansiella poster*	693	2 706	10 939	527	-2 162
Årets resultat	693	2 706	10 939	527	-2 162
Resultat exkl avskrivningar	2 911	4 983	13 194	2 626	-62
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 724	1 503	7 637	168	-2 521
Balansomslutning	171 609	171 995	169 796	159 878	160 954
Årets kassaflöde	2 084	3 950	1 118	1 003	110
Soliditet %*	39	38	37	33	32
Likviditet %	66	630	41	446	327
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	93	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	829	829	829	844	844
Driftkostnader kr/kvm	469	374	526	518	646
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	350	307	388	339	299
Energikostnad kr/kvm*	157	146	136	136	125
Underhållsfond kr/kvm	1 143	967	865	733	793
Reservering till underhållsfond kr/kvm	274	169	270	120	120
Sparande kr/kvm*	261	310	259	307	343
Ränta kr/kvm	121	115	81	81	80
Skuldsättning kr/kvm*	5 018	5 052	5 086	5 120	5 154
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 367	5 404	5 440	5 477	5 513
Räntekänslighet %*	6,5	6,5	6,6	6,5	6,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 479 986	19 865 446	21 611 781	2 706 143
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 706 143	-2 706 143
Reservering underhållsfond		5 635 000	-5 635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 510 809	2 510 809	
Årets resultat				693 085
Vid årets slut	21 479 986	22 989 637	21 193 733	693 085

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	24 317 924
Årets resultat	693 085
Årets fondreservering enligt stadgarna	-5 635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 510 809
Summa	21 886 818

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

21 886 818

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 849 740	16 873 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 554	153 591
Summa rörelseintäkter		17 130 294	17 027 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 630 929	-7 675 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 087 315	-1 987 643
Personalkostnader	Not 6	-503 866	-380 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 217 484	-2 277 127
Summa rörelsekostnader		-14 439 594	-12 320 781
Rörelseresultat		2 690 700	4 706 245
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 562	1 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	463 273	364 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 478 450	-2 365 601
Summa finansiella poster		-1 997 615	-2 000 103
Resultat efter finansiella poster		693 085	2 706 143
Årets resultat		693 085	2 706 143

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	148 969 494	151 133 675
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	421 979	475 282
Summa materiella anläggningstillgångar		149 391 472	151 608 956
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 13	1 000	1 000
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		149 442 472	151 659 956
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	42 643	25 321
Övriga fordringar	Not 16	551 761	510 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	407 075	717 620
Summa kortfristiga fordringar		1 001 479	1 253 658
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	0	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	10 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	21 165 341	9 081 489
Summa kassa och bank		21 165 341	9 081 489
Summa omsättningstillgångar		22 166 820	20 335 147
Summa tillgångar		171 609 293	171 995 104

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 479 986	21 479 986	
Fond för yttre underhåll	22 989 638	19 865 446	
Summa bundet eget kapital	44 469 624	41 345 432	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	21 193 732	21 611 781	
Årets resultat	693 085	2 706 143	
Summa fritt eget kapital	21 886 818	24 317 924	
Summa eget kapital	66 356 441	65 663 356	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	71 835 000	103 105 668
Summa långfristiga skulder		71 835 000	103 105 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	31 270 668	700 000
Leverantörsskulder	Not 21	496 251	427 014
Övriga skulder	Not 22	122 417	99 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 528 515	1 999 649
Summa kortfristiga skulder		33 417 852	3 226 080
Summa eget kapital och skulder		171 609 293	171 995 104

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 690 700	4 706 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 217 484	2 277 127
Utdelningar	17 562	
	4 925 746	6 983 372
Erhållen ränta	721 229	107 542
Erlagd ränta	-2 479 746	-2 289 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 167 229	4 801 687
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 777	-268 132
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-377 600	116 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 783 852	4 650 090
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 083 852	3 950 090
Likvida medel vid årets början	19 081 489	15 131 399
Likvida medel vid årets slut	21 165 341	19 081 489
Kassa och Bank BR	21 165 341	19 081 489

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 106 360	14 106 360
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	563 850	568 033
Hyror, p-platser	352 011	365 935
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 450	-3 460
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 805	-31 031
Bränsleavgifter, bostäder	1 815 288	1 815 288
Elavgifter	0	19 962
Övriga ersättningar	47 502	32 365
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-17
Summa nettoomsättning	16 849 740	16 873 436

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	209 203	153 591
Försäkringsersättningar	71 351	0
Summa övriga rörelseintäkter	280 554	153 591

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 510 809	-1 382 420
Reparationer	-1 038 860	-895 754
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-332 520	-324 156
Försäkringspremier	-288 561	-263 796
Kabel- och digital-TV	-384 129	-382 450
Återbäring från Riksbyggen	2 000	14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 500
Serviceavtal	-324 439	-205 716
Obligatoriska besiktningar	-10 393	0
Bevakningskostnader	-204 405	-212 488
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 743
Snö- och halkbekämpning	-280 249	-354 533
Ersättningar till hyresgäster	-8 340	0
Förbrukningsinventarier	-278 728	-20 267
Fordons- och maskinkostnader	-10 419	-3 601
Vatten	-858 481	-770 962
Fastighetsel	-307 702	-287 120
Uppvärmning	-2 054 587	-1 939 462
Sophantering och återvinning	-492 158	-473 434
Förvaltningsarvode drift	-248 150	-161 609
Summa driftskostnader	-9 630 929	-7 675 111

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-13 191
Förvaltningsarvode administration	-1 861 955	-1 777 601
Lokalkostnader	-7 500	-3 440
IT-kostnader	-10 104	-19 032
Styrelsearvode	0	-16 423
Arvode, yrkesrevisor	-21 150	-23 188
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-72 194	-43 985
Kreditupplysningar	-7 586	-326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 489	-31 469
Representation	-6 923	-5 880
Kontorsmateriel	-22 882	-8 589
Telefon och porto	-1 122	-1 370
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-8 160	0
Serviceavgifter	0	-8 160
Konsultarvoden	-6 188	0
Bankkostnader	-7 116	-5 926
Advokat och rättegångskostnader	0	-24 844
Övriga externa kostnader	-11 854	-4 190
Summa övriga externa kostnader	-2 087 315	-1 987 643

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-190 004	-180 360
Sammanträdesarvoden	-3 348	0
Övriga ersättningar	-93 155	-45 298
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-106 151	-81 055
Övriga kostnadsersättningar	-27 767	-14 532
Övriga personalkostnader	-800	0
Sociala kostnader	-82 641	-59 656
Summa personalkostnader	-503 866	-380 901

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 155 758	-2 155 758
Avskrivning Markanläggningar	-3 825	-3 825
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 599	-59 800
Avskrivning Installationer	-53 303	-57 744
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 217 484	-2 277 127

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	17 562	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 562	1 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	449 534	356 144
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 857	646
Övriga ränteintäkter	10 882	7 709
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	463 273	364 498

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 478 558	-2 365 234
Övriga räntekostnader	0	-367
Övriga finansiella kostnader	108	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 478 450	-2 365 601

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	181 073 724	181 073 724
Nedskrivning byggnad	0	0
Mark	6 737 000	6 737 000
Standardförbättringar	1 531 312	1 531 312
Markanläggning	1 186 611	1 186 611
Markinventarier	0	28 256
	190 528 647	190 556 903
Avyttringar och utrangeringar		
Återföring nedskrivning byggnad	0	0
Avyttringar och utrangeringar markinventarier	0	-28 256
	0	-28 256
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 528 647	190 585 159

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-36 689 298	-34 533 540
Nedskrivning byggnad	0	0
Standardförbättringar	-1 526 713	-1 466 914
	0	0
Markanläggningar	-1 178 961	-1 175 136
Markinventarier	0	-28 256
	-39 394 972	-37 203 846

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 155 758	-2 155 758
Nedskrivning byggnad		0
Årets avskrivning Standardförbättringar	-4 599	-59 800
Årets avskrivning markanläggningar	-3 825	-3 825
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-2 164 182	-2 219 383

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-41 559 153 -39 423 229

Akkumulerade utrangeringar/försäljningar

Utrangering ackumulerade avskrivningar markanläggningar	0	28 256
	0	28 256

Restvärde enligt plan vid årets slut

148 969 494 151 133 674

Varav

Byggnader	142 228 669	144 384 426
Mark	6 737 000	6 737 000
Standardförbättringar	0	4 598
Markanläggningar	3 825	7 650

Taxeringsvärden

Bostäder	210 200 000	210 200 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

210 200 000 210 200 000

varav byggnader *163 000 000 163 000 000*

varav mark *47 200 000 47 200 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	656 332
Installationer	615 571	615 571
	615 571	1 271 903
Årets anskaffningar		
Installationer	0	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	615 571	1 271 903
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg	0	-656 332
Installationer	-140 289,48	-82 545
	-140 289,48	-738 877
Årets avskrivningar		
Installationer	53 303	57 744
	53 303	57 744
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-656 332
Installationer	-193 592	-140 289
	-193 592	-796 621
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-193 592	-796 621
Restvärde enligt plan vid årets slut	421 979	475 281
Varav		
Installationer	421 979	475 281

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	1 000	1 000
Summa andelar i koncernföretag	1 000	1 000

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	50 000	50 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	50 000	50 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 598	-794
Kundfordringar	21 045	26 115
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	42 643	25 321

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	7 626
Skattekonto	551 761	503 091
Summa övriga fordringar	551 761	510 717

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	257 956
Förutbetalda försäkringspremier	308 736	288 561
Förutbetalda driftkostnader	2 213	0
Förutbetald renhållning	0	9 583
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 935	95 922
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	186	186
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	65 411
Förutbetalda leasingavgifter	5	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	407 075	717 620

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	0	10 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	10 000 000

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	14 914 057	1 906 566
Transaktionskonto	6 248 284	7 171 923
Summa kassa och bank	21 165 341	9 081 489

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	103 105 668	103 805 668
Nästa års omförhandling av lån	-30 570 668	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	71 835 000	103 105 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,02%	2025-02-25	31 970 668,00	0,00	700 000,00	31 270 668,00
SWEDBANK	1,19%	2026-03-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	1,25%	2028-02-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	3,92%	2030-02-25	17 896 500,00	0,00	0,00	17 896 500,00
SWEDBANK	3,90%	2033-02-25	17 896 500,00	0,00	0,00	17 896 500,00
Summa			103 805 668,00	0,00	700 000,00	103 105 668,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	386 901	223 790
Ej reskontraförda leverantörsskulder	109 350	203 224
Summa leverantörsskulder	496 251	427 014

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 376	62 376
Skuld sociala avgifter och skatter	60 041	30 671
Clearing	0	6 369
Summa övriga skulder	122 417	99 416

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	208 627	209 923
Upplupna driftskostnader	26 669	113 008
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 169	0
Upplupna elkostnader	57 299	30 616
Upplupna vattenavgifter	70 833	66 349
Upplupna värmekostnader	211 953	272 862
Upplupna kostnader för renhållning	32 823	33 505
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 356	374
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	859 787	1 249 012
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 528 515	1 999 649

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	117 489 000	117 489 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 9 april 2025
Ort och datum

Jonny Ekstrand
Jonny Ekstrand

Göran Bylin
Göran Bylin

Henrik Kihlström
Henrik Kihlström

Malin Ekstrand
Malin Ekstrand

Alfonso Cortes
Alfonso Cortes

Magnus Ohlsson
Magnus Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 april 2025

Frejs Revisorer AB

Sebastian Argillet
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen

Org.nr 716409-5916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbetet som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Rappedalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

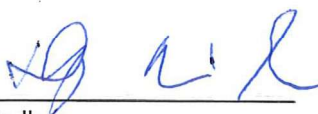
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 9 april 2025

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor


Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 630 929	7 675 111
Övriga externa kostnader	2 087 315	1 987 643
Personalkostnader	503 866	380 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 217 484	2 277 127
Finansiella poster	1 997 615	2 000 103
Summa kostnader	16 437 209	14 320 884

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	4 868	14 369
Utemiljö grund	0	7 000
Utemiljö extra	220 290	116 397
Rabatt/återbäring från RB	-2 000	-14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8 500
Serviceavtal	324 439	205 716
Städ grund	7 978	12 788
Städ extra	15 014	4 963
Obligatoriska besiktningkostnader	10 393	0
Bevakningskostnader	204 405	212 488
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	3 743
Snö- och halkbekämpning	280 249	354 533
Rep bostäder utg för köpta tj	85 865	76 041
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	14 859	16 672
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	10 913	6 806
Rep installationer utg för köpta tj	8 246	46 926
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	89 579	35 964
Rep install utg för köpta tj Värme	20 398	6 677
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 525	9 714
Rep install utg för köpta tj El	25 477	9 204
Rep install utg för köpta tj Låssystem	57 043	10 434
Rep huskropp utg för köpta tj	0	15 843
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	20 636	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	10 254	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 439	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	16 599	0
Rep markytor utg för köpta tj	18 650	100 605
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 700	0
Rep garage utg för köpta tj	0	2 601
Försäkringsskador	636 425	431 499
Vandalisering	14 253	126 769
UH bostäder utg för köpta tj	27 162	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	92 652	0
UH installationer utg för köpta tj	0	27 328
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	713	0
UH huskropp utg för köpta tj	28 384	74 677
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	40 291	0
UH Markytor utg för köpta tj	109 725	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	244 178	0
Underhåll Övrigt	1 967 705	1 280 415
Fastighetsel	307 702	287 120
Uppvärmning	2 054 587	1 939 462
Vatten	858 481	770 962
Avfallshantering	459 656	473 434
Hyra container	32 501	0
Fastighetsförsäkring	288 561	263 796
Ersättningar till hyresgäster	8 340	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	384 129	382 450
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	6 092
Fastighetsskatt	332 520	324 156
Förbrukningsinventarier	17 546	718
Förbrukningsmaterial	261 182	19 549
Övriga kostnader för transportmedel	10 419	3 601
Summa driftkostnader	9 630 929	7 675 111

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA	2024-12-31	2023-12-31
	19 210 kr/kvm	19 210 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	24	25
Bevakningskostnader	11	11
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	20
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	16	15
Fastighetsförsäkring	15	14
Fastighetsskatt	17	17
Fastighetsskötsel extra	0	1
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	14	1
Försäkringskostnader	33	22
Hissbesiktning	0	0
Hyra container	2	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	1	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	4	4
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj	1	5
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	17	11
Snö- och halkbekämpning	15	18
Städ extra	1	0
Städ grund	0	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	1	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	13	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	1	4
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0

UH huskropp utg för köpta tj Fasader	2	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	1
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	6	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Underhåll Övrigt	102	67
Uppvärmning	107	101
Utemiljö extra	11	6
Utemiljö grund	0	0
Vandalisering	1	7
Vatten	45	40
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	1	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	501,35	399,54

RB Brf Rappedalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Rappedalen 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860
981 237 639