



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Rabarberlunden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rabarberlunden med säte i Skövde org.nr. 769630-8886 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staketet 4	2021-06-22	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 250
50	p-platser	0

Totalt 75 objekt **3 250**

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skövde Staketet GA:3	G:A	717922-1648	25 / 27	Väg, Parkering, Grönyta och lekplats

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Gillberg	Ordförande
Petter Ahlquist	Ledamot
Kim Hammar	Ledamot
Lisa Lexé	Ledamot
Joey Ehrhardt	Ledamot
Annika Strandberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Gillberg, Petter Ahlquist, Kim Hammar, Lisa Lexé, Joey Ehrhardt och Annika Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision med Magnus Emilsson, BoRevision som suppleant.

Valberedning har varit: Sandra Walker (sammankallande) och Marcus Morteus vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.
Extrastämma hölls 2024-05-23 där andra beslutet gällande nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året sänkts med 500kr/mån.

En förändring av årsavgiften med en sänkning på 650kr/mån är registrerad per 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Så har styrelsen för BRF Rabarberlunden jobbat på ytterligare ett år. Vi har haft störst focus på ekonomi och organisation. Styrelsen har försökt att skapa en stabil grund för vår lilla förening att stå på. Vilket vi själva tycker att vi lyckats med. Vi har nu en stabil förening som blickar framåt. Här kommer några saker som varit väsentlig under det gångna året.

- Genomlysning och omförhandling av tidigare tecknade avtal har fortsatt. Avtal med olika leverantörer har granskats och i vissa fall ändrats.
- En två års besiktning har genomförts och PEAB ska utföra åtgärderna i början av 2025.
- Ett av föreningens lån har omförhandlats inför 2025.
- Vi antog nya stadgar under 2024 som vi nu följer.
- Vi har tagit fram en ny och mer relevant underhållsplan under året. Vi kommer att börja arbeta mer aktivt med den från 2025.
- Föreningen har fått ersättning från PEAB på 125 454kr under 2024.

- Eftersom föreningen fått en stabilare ekonomi under 2024 har vi kunnat sänka årsavgiften något mot slutet av 2024. Styrelsens målsättning är att årsavgiften skall kunna ligga kvar på samma nivå under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har för närvarande inga större planerade åtgärder de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	247	-25	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 094	12 143	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 094	12 143	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	19	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	144	138	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	951	720	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 015	732	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 172	2 378	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-434	-1 394	0	0	0
Soliditet, %	60	60	0	0	0

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror till största delen av avskrivningarna på 1 235 419 kr som inte påverkar kassaflödet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 538 258 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 247 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 500 000	0	0	57 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 000 000	0	0	5 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	124 600	0	125 000	249 600
S:a bundet eget kapital, kr	62 624 600	0	125 000	62 749 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-124 600	-1 394 130	-125 000	-1 643 730
Årets resultat, kr	-1 394 130	1 394 130	-434 182	-434 182
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 518 730	0	-559 182	-2 077 912
S:a eget kapital, kr	61 105 870	0	-434 182	60 671 688

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 518 730
Årets resultat, kr	-434 182
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 077 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 077 912

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-434 182 kr
Avsättning till underhållsfond	-125 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-125 000 kr
Resultat efter fondförändring	-559 182 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 172 370	2 366 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 831	12 170
Summa Rörelseintäkter		3 298 201	2 378 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-858 463	-854 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 242	-55 730
Personalkostnader	Not 6	-38 637	-34 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 235 419	-1 235 419
Summa Rörelsekostnader		-2 166 761	-2 180 493
Rörelseresultat		1 131 439	198 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 907	1 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 570 528	-1 593 799
Summa Finansiella poster		-1 565 621	-1 592 132
Resultat efter finansiella poster		-434 182	-1 394 130
Resultat före skatt		-434 182	-1 394 130
Årets resultat		-434 182	-1 394 130

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	99 489 162	100 724 581
Summa Materiella anläggningstillgångar		99 489 162	100 724 581
Summa Anläggningstillgångar		99 489 162	100 724 581

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 085
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	329 587	402 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	36 061	26 767
Summa Kortfristiga fordringar		365 648	431 446

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa Omsättningstillgångar		865 648	431 446

Summa Tillgångar		100 354 810	101 156 027
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 500 000	62 500 000
Fond för yttre underhåll	249 600	124 600
Summa Bundet eget kapital	62 749 600	62 624 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 643 730	-124 600
Årets resultat	-434 182	-1 394 130
Summa Ansamlad förlust	-2 077 912	-1 518 730

Summa Eget kapital	60 671 688	61 105 870
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 087 000	13 079 000
Summa Långfristiga skulder		26 087 000	13 079 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 220 000	26 387 000
Leverantörsskulder		20 219	117 493
Skatteskulder		0	109 088
Övriga kortfristiga skulder		18 057	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	337 845	357 576
Summa Kortfristiga skulder		13 596 122	26 971 157

Summa Skulder		39 683 122	40 050 157
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		100 354 810	101 156 027
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 131 439	198 002
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 235 419	1 235 419
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 235 419	1 235 419
Erhållen ränta	4 907	1 667
Erlagd ränta	-1 574 464	-1 567 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	797 301	-131 931
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	104 056	22 839 204
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-204 099	-5 810 309
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-100 043	17 028 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	697 258	16 896 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-159 000	-24 454 045
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 000	-24 454 045
Årets kassaflöde	538 258	-7 557 081
Likvida medel vid årets början	288 669	7 845 750
Likvida medel vid årets slut	826 927	288 669

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 2 691 412 kr.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 743 308	2 092 823
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	292 479	192 799
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	55 500	53 837
	Hyrer garage och parkeringsplatser	47 550	21 950
	El (laddstolpar)	30 472	0
	Övriga intäkter	6 811	6 210
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 176 120	2 367 619
	Hyresbortfall	-3 750	-1 294
	<i>Summa</i>	-3 750	-1 294
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 172 370	2 366 325

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Ersättning från PEAB

125 454

0

Övriga intäkter

377

12 170

Summa Övriga rörelseintäkter

125 831

12 170

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-174 242

-204 454

Reparationer

-16 909

-26 384

El

-180 860

-198 331

Uppvärmning

-217 182

-185 619

Vatten

-71 223

-63 808

Sophämtning

-57 069

-44 432

Fastighetsförsäkring

-29 555

-26 076

Kabel-TV och bredband

-55 412

-55 997

Förvaltningsavtalskostnader

-56 011

-49 744

Summa Driftskostnader

-858 463

-854 846

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

0

-5 204

Administrationskostnader

-2 391

-241

Extern revision

-23 400

-17 500

Föreningsverksamhet

-7 651

-30 116

Övriga förvaltningskostnader

-800

-2 670

Summa Övriga externa kostnader

-34 242

-55 730

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-29 400

-26 250

Sociala avgifter

-9 237

-8 248

Summa Personalkostnader

-38 637

-34 498

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 235 419	-1 235 419
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 235 419	-1 235 419
--	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	474	597
-----------------------------------	-----	-----

Ränteintäkter HSB bunden placering	4 422	0
------------------------------------	-------	---

Övriga ränteintäkter och liknande poster	11	1 070
--	----	-------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 907	1 667
---	--------------	--------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 568 340	-1 593 799
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-2 188	0
-----------------------	--------	---

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 570 528	-1 593 799
---	-------------------	-------------------

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 960 000	90 960 000
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	11 000 000	11 000 000
---------------------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	101 960 000	101 960 000
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 235 419	0
------------------------	------------	---

Årets avskrivningar	-1 235 419	-1 235 419
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 470 838	-1 235 419
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	99 489 162	100 724 581
---------------------------------	-------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
----------------------------------	---	---

Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
--------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	61 200 000	61 200 000
--------------	-------------------	-------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	39 725 000	39 725 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	39 725 000	39 725 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

326 927

288 669

Övriga fordringar

2 660

113 925

*Summa Övriga fordringar***329 587****402 594**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

23 788

21 626

Upplupna ränteutgifter

1 815

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 458

5 141

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***36 061****26 767**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

500 000

0

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***500 000****0**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SEB Bolån AB

3,8%

2026-01-28

13 079 000

53 000

SEB Bolån AB

3,75%

2027-01-28

13 114 000

53 000

SEB Bolån AB

4,33%

2025-01-28

13 114 000

53 000

39 307 000**159 000**

Långfristig del

26 087 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

106 000

Lån som ska konverteras inom ett år

13 114 000

Kortfristig del

13 220 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

159 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

636 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,96%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

230 996

212 864

Upplupna räntekostnader

22 844

26 780

Övriga upplupna kostnader

84 005

117 932

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***337 845****357 576**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden, org.nr. 769630-8886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.