

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Julrosen
Org nr: 716412-1548



DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA 2024

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Julrosen

Tid: Tisdagen den 3 juni, 2025 kl. 18:00

Plats: Föreningslokalen

- a) Stämmans öppnande.
 - b) Fastställande av röstlängd.
 - c) Val av stämмоordförande.
 - d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
 - o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
 - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 - q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
 - r) Val av valberedning.
 - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- *Rättproblem på området
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Motion för att minska råttproblemet på BRF Julrosen

Bakgrund

BRF Julrosen har under de senaste åren haft problem med råttor och möss som har orsakat skador i förråden, soprummen samt skadat signalkablar. Dessutom har boende rapporterat att de har sett råttor på altanen som de upplever obehagligt.

- Styrelsen beställde en besiktning från Anticimex för att åtgärda problemen.
- Besiktningen utfördes den 2024-09-26.
- Anticimex har återkommit med riskbedömning och åtgärdsprogram.
- Som punkt 2 i åtgärdsprogrammet föreslås borttagande av fruktträd och bärbuskar som en viktig åtgärd.

Förslag till beslut

- Att befintliga fruktträd tas bort inom BRF Julrosen
- Att ny plantering av fruktträd förbjuds inom BRF Julrosen

Styrelsen föreslår att frågorna tas upp på årsstämman för omröstning

Bilaga: Anticimex lösningsförslag, nästa sida, punkt 2

Styrelsen

Utdrag ur rapport från Anticimex

BRF belägen i norra delen av Västerås som är i behov av ett stärkt förebyggande skadedjursskydd ovan mark då det förekommer ett antal konstanta riskfaktorer som medför att sannolikheten för återkommande problem med gnagare är hög.

Förekomst av skadedjur som gnagare och insekter i föreningen kan få stora konsekvenser, både ekonomiskt och trivselmässigt. Dels utgör skadedjuren en sanitär olägenhet då de kan sprida smittor via sin spillning till både vuxna och barn. Därtill kan de orsaka ren ekonomisk skada om de tuggar sönder sladdar/kablage i byggnaderna, vilket redan inträffat. Det är av högsta vikt att arbeta preventivt och säkerställa att gnagare inte tar sig in i bostäderna igen framöver eller andra känsliga utrymmen, såsom el central och teknikrum, etc. Detta kan få kostsamma konsekvenser till följd.

För ett komma till bukt med pågående problem samt optimera förutsättningarna för en problemfri tillvaro fri från råttor krävs ett bra samarbete och givande och tagande mellan kund och oss som leverantör av skadedjurstjänster. Anticimex föreslår följande åtgärder för ett lyckosamt utfall och förbättrat skadedjursläge:

Åtgärdsförslag

1. Etablering av ett stärkt skadedjursskydd i form av totalt 4 stycken SMART-Box inkl. plåtskal ovan mark i syfte att täcka upp större delar av föreningen och skydda samtliga medlemmars bostäder från markråttor.
2. **Ta bort samtliga fruktträd och bärbuskar på fastigheten då dessa återkommande kommer att locka till gnagare år efter år när hösten kommer och det ligger fallfrukt på marken.**
3. Ta bort eventuella klätterväxter på fastigheten.
4. Täta och säkra håligheter överallt där det föreligger en risk att gnagare tränger sig in, bland annat i förrådsbyggnader.
5. Anticimex ser över möjligheterna till att byta position på de två befintliga avloppsfällorna, SMART-Pipes, för att maximera och optimera skyddet ytterligare när det kommer till den avloppsrelaterade råttproblematiken.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Julrosen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 113% till 66%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 308 % till 301 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 882 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 330 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Julrosen 35 och 36 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 13 bostadshus, ett kvartershus, samt 6 garage- och förrådsbyggnader. Föreningen består av 105 stycken lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Julrosvägen 1-97, 2-114 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	47	
4 rum och kök	38	
5 rum och kök	4	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	59	Varav 2 platser nyttjas av Brf för skötsel
Antal p-platser	34	Med motorvärmare
Antal p-platser	32	Utan motorvärmare
Antal elbilsplatser	9	

Total tomtarea 36 479 m²

Bostäder bostadsrätt 10 048 m²

Total bostadsarea 10 048 m²

Lokaler bostadsrätt 826 m²

Total lokalarea 826 m²

Årets taxeringsvärde 92 536 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 536 000 kr

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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 1 430 tkr och planerat underhåll för 635 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 790 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 278 kr/år/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 79 114 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 911 tkr (787 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 835 000 kr (282 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; Kiwa skyltar	26 446
Installationer; trasigt avlopp, nya värmefläktar	199 507
Markytor; bommar	98 100
Garage och p-platser; dränering	311 239

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yassin Koleilat	Ordförande	2025
Annika Ramström	Sekreterare	2026
Sune Mattsson	Vice Ordförande	2026
Marjan Bestjak	Ledamot	2025
Marcus Åkerström	Ledamot	2026
Marina Ludvigsson	Ledamot	2025
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Lindström	Suppleant	2025
Mikael Söderman	Suppleant	2026
Roger Eriksson	Suppleant	2026
Sofia Ersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2025
Mikael Kvarnryd	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Eriksson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martti Peräkorpi	2025
Tuomo Hotti (sammankallande)	2025
Annica Ramström	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift höjdes 2024-01-01 med 5 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 706 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 155	7 731	7 471	7 322	6 979
Rörelsens intäkter	8 231	7 843	8 083	7 660	7 170
Resultat efter finansiella poster*	448	1 270	834	1 418	1 121
Årets resultat	448	1 270	834	1 418	1 121
Resultat exkl avskrivningar	1 330	2 165	1 718	2 296	1 999
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 505	165	-282	796	499
Balansomslutning	52 386	53 783	57 643	57 556	32 536
Årets kassaflöde	162	-2 525	39	1 883	979
Soliditet %*	-1	-1	-4	-5	-13
Likviditet %	66	113	81	84	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	87	90	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,3	0,3	0,2	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	706	671	650	637	607
Driftkostnader kr/kvm	474	372	393	325	347
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	415	306	347	306	281
Energikostnad kr/kvm*	168	151	145	142	128
Underhållsfond kr/kvm	733	531	407	269	150
Reservering till underhållsfond kr/kvm	261	184	184	138	138
Sparande kr/kvm*	181	259	204	230	250
Ränta kr/kvm	90	90	78	58	60
Skuldsättning kr/kvm*	4 696	5 270	5 355	5 430	3 274
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 696	4 870	5 355	5 430	3 274
Räntekänslighet %*	6,7	7,2	8,2	8,5	5,4

* 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	1 944 939	5 774 000	-9 791 934	1 269 860
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 269 860	-1 269 860
Reservering underhållsfond		2 835 000	-2 835 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-635 291	635 291	
Årets resultat				447 721
Vid årets slut	1 944 939	7 973 709	-10 721 783	447 721

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 522 074
Årets resultat	447 721
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 835 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	635 291
Summa	-10 274 061

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 274 061**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 154 505	7 731 232
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 775	111 339
Summa rörelseintäkter		8 231 279	7 842 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 150 702	-4 041 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-693 076	-663 985
Personalkostnader	Not 6	-259 319	-162 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-882 499	-895 577
Summa rörelsekostnader		-6 985 595	-5 763 492
Rörelseresultat		1 245 684	2 079 079
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	181 516	168 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-979 479	-978 914
Summa finansiella poster		-797 963	-809 219
Resultat efter finansiella poster		447 721	1 269 860
Årets resultat		447 721	1 269 860

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 381 752	45 259 891
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	186 141	190 500
Summa materiella anläggningstillgångar		44 567 892	45 450 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		44 624 892	45 507 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	440	0
Övriga fordringar	Not 15	234 648	976 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	390 652	326 046
Summa kortfristiga fordringar		625 740	1 302 532
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 135 469	6 973 724
Summa kassa och bank		7 135 469	6 973 724
Summa omsättningstillgångar		7 761 210	8 276 256
Summa tillgångar		52 386 102	53 783 647

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 944 939	1 944 939
Fond för yttre underhåll	7 973 709	5 774 000
Summa bundet eget kapital	9 918 648	7 718 939
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-10 721 783	-9 791 934
Årets resultat	447 721	1 269 860
Summa fritt eget kapital	-10 274 061	-8 522 074
Summa eget kapital	-355 413	-803 135
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	47 407 202
Summa långfristiga skulder	41 291 728	47 407 202
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 544 530
Leverantörsskulder	Not 19	66 939
Övriga skulder	Not 20	71 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 496 382
Summa kortfristiga skulder	11 449 787	7 347 224
Summa eget kapital och skulder	52 386 102	53 783 647

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 245 684	2 079 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	882 499	895 577
	2 128 183	2 974 656
Erhållen ränta	181 516	169 695
Erlagd ränta	-991 011	-977 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 318 688	2 167 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	676 391	304 192
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	53 914	150 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 048 994	2 621 635
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	135 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	135 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 887 248	-5 281 239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 887 248	-5 281 239
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	161 746	-2 524 604
Likvida medel vid årets början	6 973 724	9 498 327
Likvida medel vid årets slut	7 135 469	6 973 724
Kassa och Bank BR	7 135 469	6 973 724

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	30

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	6 644 082	6 327 936
Hyror, garage	307 800	287 700
Hyror, p-platser	185 792	155 331
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 455	-6 636
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 484	-18 451
Bränsleavgifter, bostäder	955 964	952 668
Elavgifter	6 199	13 960
Gruppanslutning internet	67 725	0
Övriga ersättningar	28 878	18 726
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-2
Summa nettoomsättning	8 154 505	7 731 232

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	-17 500	8 677
Försäkringsersättningar	94 275	102 662
Summa övriga rörelseintäkter	76 775	111 339

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-635 291	-654 091
Reparationer	-1 430 225	-490 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-196 510	-192 205
Försäkringspremier	-178 068	-149 705
Kabel- och digital-TV	-127 958	-56 452
Återbäring från Riksbyggen	800	6 700
Serviceavtal	-156 095	-109 293
Obligatoriska besiktningar	0	-6 845
Bevakningskostnader	-10 275	-9 240
Snö- och halkbekämpning	-243 765	-282 935
Förbrukningsinventarier	-9 301	-62 318
Fordons- och maskinkostnader	-646	0
Vatten	-362 067	-336 516
Fastighetsel	-230 287	-196 198
Uppvärmning	-1 229 811	-1 114 292
Sophantering och återvinning	-240 067	-242 462
Förvaltningsarvode drift	-101 137	-144 754
Summa driftskostnader	-5 150 702	-4 041 436

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-532 129	-529 308
IT-kostnader	-9 674	-3 340
Arvode, yrkesrevisorer	-39 250	-25 338
Övriga förvaltningskostnader	-33 277	-64 635
Kreditupplysningar	-3 903	-933
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 884	-15 225
Kontorsmateriel	-16 800	-3 150
Telefon och porto	-5 136	-7 232
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 400	-8 400
Bankkostnader	-6 453	-5 676
Övriga externa kostnader	-10 150	-750
Summa övriga externa kostnader	-693 076	-663 985

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-116 950	-46 820
Sammanträdesarvoden	-77 165	-86 114
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 350	-2 905
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 500
Sociala kostnader	-51 854	-25 155
Summa personalkostnader	-259 319	-162 494

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-849 871	-849 871
Avskrivningar tillkommande utgifter	-28 268	-28 268
Avskrivning Installationer	-4 359	-17 438
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-882 499	-895 577

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 140
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 140

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 247
Ränteintäkter från likviditetsplacering	170 619	151 469
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	63	162
Övriga ränteintäkter	10 834	15 676
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	181 516	168 555

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-979 479	-978 914
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-979 479	-978 914

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 043 166	45 043 166
Mark	24 000 000	24 000 000
Tillkommande utgifter	848 050	848 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 891 216	69 891 216

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-24 094 242	-23 244 371
Tillkommande utgifter	-537 082	-508 814
	-24 631 324	-23 753 185
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-849 871	-849 871
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-28 268	-28 268
	-878 139	-878 139
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 509 463	-24 631 324
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 381 752	45 259 892
Varav		
Byggnader	20 099 053	20 948 924
Mark	24 000 000	24 000 000
Tillkommande utgifter	282 699	310 968

Taxeringsvärden

Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	2 536 000	2 536 000
Totalt taxeringsvärde	92 536 000	92 536 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 161 000</i>	<i>71 161 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 375 000</i>	<i>21 375 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	213 750	348 750
	213 750	348 750
Årets anskaffningar		
Installationer	0	-135 000
	0	-135 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 750	213 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-23 250	-5 813
	-23 250	-5 813
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 359	-17 438
	-4 359	-17 438
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-27 609	-23 250
	-27 609	-23 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 609	-23 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	186 141	190 500
Varav		
Installationer	186 141	190 500

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	440	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	440	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	72 022	76 327
Skattekonto	162 626	900 159
Summa övriga fordringar	234 648	976 486

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	199 439	178 068
Förutbetalda driftkostnader	2 828	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 031	133 035
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 354	14 943
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	390 652	326 046

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	4 923 024	4 778 121
Transaktionskonto	2 212 445	2 195 603
Summa kassa och bank	7 135 469	6 973 724

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	51 064 484	52 951 732
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-904 006	-887 352
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 868 750	-4 657 178
Långfristig skuld vid årets slut	41 291 728	47 407 202

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,29%	2025-01-28	2 525 000,00	-1 425 000,00	1 100 000,00	0,00
STADSIYPOTEK	1,29%	2025-12-01	9 418 750,00	0,00	275 000,00	9 143 750,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-06-01	4 409 000,00	0,00	48 000,00	4 361 000,00
SWEDBANK	2,84%	2026-10-23	0,00	1 425 000,00	0,00	1 425 000,00
SWEDBANK	1,38%	2027-01-25	4 876 930,00	0,00	156 604,00	4 720 326,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2027-12-01	2 299 822,00	0,00	67 644,00	2 232 178,00
SWEDBANK	1,42%	2028-01-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,18%	2029-01-25	2 902 230,00	0,00	0,00	2 902 230,00
SWEDBANK	1,48%	2031-11-25	23 520 000,00	0,00	240 000,00	23 280 000,00
Summa			52 951 732,00	0,00	1 887 248,00	51 064 484,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 904 006 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 9 143 750 kr som en kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	496 841	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	66 939
Summa leverantörsskulder	496 841	66 939

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 430	70 962
Skuld för moms	2 445	894
Clearing	0	-528
Summa övriga skulder	11 875	71 328

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	55 000	39 800
Upplupna räntekostnader	57 458	68 990
Upplupna driftskostnader	38 308	170 550
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	86 584	44 388
Upplupna elkostnader	30 943	47 015
Upplupna vattenavgifter	30 792	53 937
Upplupna värmekostnader	142 842	268 888
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 975
Upplupna revisionsarvoden	33 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	195 525	132 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 340
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	497 864	637 899
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 168 315	1 496 382

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	62 217 000	62 217 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Yassin Koleilat

Annika Ramström

Sune Mattsson

Marina Ludvigsson

Marjan Bestjak

Marcus Åkerström

Ove Sundlin

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

Mikael Kvarnryd
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545919543

Dokument

Årsredovisning 241231 219029

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-05-05 16:09:28 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)

Färdigställt 2025-05-07 19:51:27 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Yassin Koleilat (YK) yassin.koleilat@icloud.com Signerade 2025-05-05 16:42:10 CEST (+0200)	Annika Ramström (AR) annica68.ramstrom@hotmail.se Signerade 2025-05-05 16:11:42 CEST (+0200)
Sune Mattsson (SM) ernfridmattsson@gmail.com Signerade 2025-05-05 16:59:38 CEST (+0200)	Marina Ludvigsson (ML) mludv.73@gmail.com Signerade 2025-05-05 20:41:56 CEST (+0200)
Marjan Bestjak (MB) marjan@home.se Signerade 2025-05-06 12:05:19 CEST (+0200)	Marcus Åkerström (MÅ) marcus.akerstrom@yahoo.com Signerade 2025-05-05 17:48:49 CEST (+0200)
Ove Sundlin (OS) ove.sundlin@riksbyggen.se Signerade 2025-05-06 10:04:06 CEST (+0200)	Mikael Kvarnryd (MK) mikael.kvarnryd@malarenergi.se Signerade 2025-05-07 18:21:57 CEST (+0200)
Sandra Palmblad (SP) sandra.palmblad@se.ey.com Signerade 2025-05-07 19:51:27 CEST (+0200)	



Verifikat

Transaktion 09222115557545919543

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen, org.nr 716412-1548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som anges av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

Mikael Kvarnryd
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL KVARNRYD

Förtroendevald revisor

Serienummer: *bcad6b56e2a21f[...]5b61811220e33*

IP: *193.12.xxx.xxx*

2025-05-05 15:51:12 UTC



Sandra Paulina Palmblad

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: *4137b06ec2c34a[...]8d00be02677f9*

IP: *147.161.xxx.xxx*

2025-05-07 17:54:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna 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.

RBF Julrosen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Julrosen 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

