

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Åsikten Södra 2
Org.nr: 769630-0271

2024-07-01 – 2025-06-30

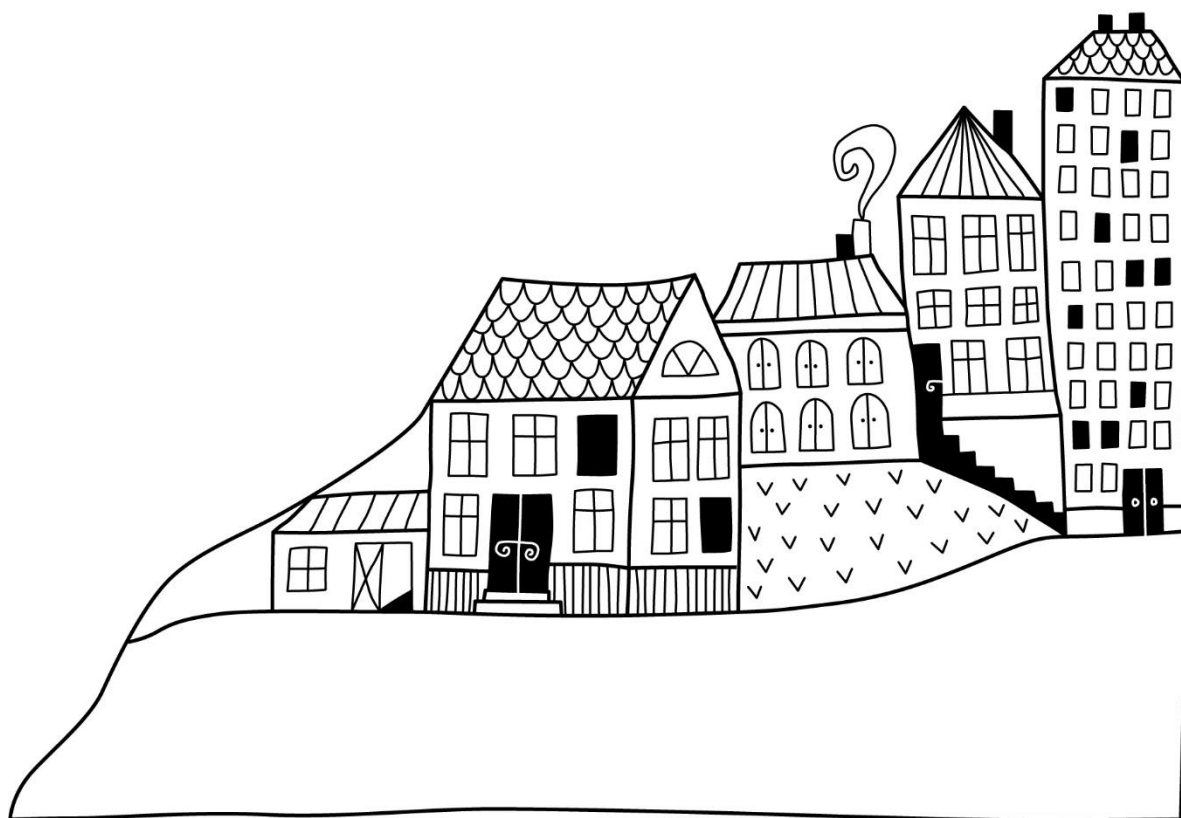


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Åsikten Södra 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-06. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2019-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-23.

I resultatet -7 470 tkr ingår avskrivningar med 8 641 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 171 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är lägre än mot föregående år främst på grund av ökade räntekostnader i samband med omförhandling av lån samt ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader inom vatten samt eftersläpning av serviceavtal. Årets resultat jämfört med budget har förbättrats med 1 169 tkr då avskrivningstiderna setts över. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har förvärvat fastigheten Uppsala Kungsängen 21:13. På fastigheten finns en byggnad med 83 lägenheter samt 1 lokal. Fastighetens adress är Industrigatan 29-33 och Skyttelgatan 14-16 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (fd. Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	25
2 rum och kök	10
3 rum och kök	37
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	47	Samtliga är försedd med laddstolpe
Antal MC-platser	3	
Antal lokaler	1	



Total tomtarea	2 524 m ²
Total bostadsarea	5 781 m ²
Total lokalarea	1 577 m ²
Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 127 kvm	

Årets taxeringsvärde	250 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	248 787 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet	Yta (kvm)
MK Care Sweden AB	127

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Bixia	Elhandel
Vattenfall	Fjärrvärme
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och Avfall
Ragn-Sells AB	Sopor
Kone	Hiss
Telia Sverige AB	Bredband och TV-paket
Certego	Nyckelhantering

Föreningen är delaktig i Södra Åsiktens Samfällighet tillsammans med RB BRF Åsikten Södra 1 och RB BRF Åsikten Södra 3. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning Uppsala Kungsängen GA:23. I samfälligheten finns en styrelse, med representanter från varje deltagande förening. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose behov av bil- och cykelparkering i gemensamt garage, gemensamma dag-, kall- och spillvattenledningar samt gård inklusive samlingslokal (grådshus). Föreningen svarar för 34% av driftskostnaderna.

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 119 tkr och planerat underhåll för 72 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållsplanen uppdaterades senast i april 2025 och är aktuell.
Avsättning till underhållsfond har för verksamhetsåret gjorts med 439 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Filterbyten	2023-2024
Säkerhetshöjande åtgärder 3 dörrar källaren	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Montering linjeskapare	59 950
Filterbyte	11 573

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Persson	Ordförande	2026
Susanne Keijser	Sekreterare	2025
Erik Edhult	Vice ordförande	2025
Tomas Nelin	Ledamot	2025
Johnny Svensson	Ledamot	2026
Mari-Louise Persson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Hedin	Suppleant	2026
Christina Fagerlund	Suppleant	2025
William Somo	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson – Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Tobias Sjölund	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt – Borev Revision AB	2025
Bengt Jansson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Bergelin	Sammanställande 2025
Göran Bohman	2025
Lars Norrman	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse verksamhetsåret 2024-2025 BRF Åsikten Södra 2

Verksamhetsåret har förflutit väl med ett antal viktiga ärenden att hantera för styrelsen.

Vi hoppas att alla känner att vi har en välskött och trevlig förening med en bra sammanhållning.

Styrelsen lämnar följande verksamhetsberättelse:

- Nuvarande stadgar är ändrade 2024 och antagna på årsmötet 24-11-19.
- 2023 års beslutade avgiftshöjning på 30% har gynnat föreningens möjlighet att hantera konsekvenserna av de stora räntekostnadsökningar som realiserats under 2023, 2024 och även 2025. Med ett förväntat kommande ränteläge omkring 2,5% ser styrelsen inte att låneomsättningen kommande budgetår 2025-2026 kommer medföra räntekostnadsökningarna som kräver iögonfallande stora avgiftsjusteringar.
- Föreningen disponerar 44st ordinarie bil-platser med el samt 3st Hkp bil-platser med el samt 3st Mc-platser utan el. 1 lokal som tidigare.
- Hyresgästen MK-Care har begärt sig i konkurs 2025-02-19 och har lämnat lokalen med skulder för obetald hyra till föreningen. Föreningens intäkter har därmed gått förlorade för perioden 2025-05-01 – 2025-06-30. Styrelsen har genom Mäklarhuset framgångsrikt lyckats attrahera en ny hyresgäst till lokalerna som kommer tillträde under hösten.
- Uppsala Vatten och Avfall har tagit över avfallshanteringen enligt lagen om offentlig upphandling under våren 2025.
- Föreningen har köpt uppgradering av larmtelefon i hissarna. Nuvarande teknik släcks ner av Telia och vi har därmed investerat i nyare teknik för 4G-nätet. Avsikten är att 4G fungerar under resten av hissarnas livstid.
- Inga inbrott i förråd har rapporterats under det gångna året sedan bytet av låsinstallationer till förråden gjordes förra sommaren.
- Samfälligheten tillsammans med de 3 föreningarna ÅS1, ÅS 2 samt ÅS3 har arbetat med frågan om Garagegolvet. Kontakt har tagits med extern juridisk expertis. Frågan är mycket komplicerad och samfälligheten tillsammans med styrelserna i ÅS1, ÅS2 och ÅS3 kommer fortsatt hantera frågan
- Styrelsen har beslutat att höja avgifterna från 26-01-01 med 5%
- Krav finns nu uttalat att föreningar såsom vår skall uppfylla nya nyckeltal. Detta kommer påverka vår budgetplanering samt ekonomi och avsättningar. Detta kommer innebära att vi kommer införa justeringar av avgift framåt enligt fastlagd plan enligt upprättad 5-årsbudget om inget oförutsett inträffar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna/överlåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 076	5 710	4 541	4 487	3 935
Resultat efter finansiella poster*	-7 470	-6 996	-8 907	-8 602	-9 283
Soliditet %*	76	76	77	77	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	82	81	81	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	875	834	640	627	572
Energikostnad kr/kvm*	153	149	152	131	127
Sparande kr/kvm*	169	236	118	156	66
Skuldsättning kr/kvm*	9 763	10 071	10 122	10 173	10 224
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 426	12 818	12 883	12 948	13 014
Räntekänslighet %*	14,2	15,4	20,1	20,6	22,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och IMD-avgifter för att upprätthålla sparande i föreningen samt för eventuella kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	248 980 000	2 183 705	-680 328	-6 995 702
Disposition enl. årsstämmobeslut			-6 995 702	6 995 702
Reservering underhållsfond		439 000	-439 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 523	71 523	
Årets resultat				-7 469 983
Vid årets slut	248 980 000	2 551 182	-8 043 507	-7 469 983

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 676 030
Årets resultat	-7 469 983
Årets fondreservering enligt stadgarna	-439 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 523
Summa	-15 513 490

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 513 490**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 076 241	5 731 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	146 602
Summa		6 076 601	5 877 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 287 182	-2 263 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 971	-572 833
Personalkostnader	Not 6	-116 151	-109 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 641 087	-8 641 087
Summa rörelsekostnader		-11 685 392	-11 586 356
Rörelseresultat		-5 608 791	-5 708 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 113	21 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 883 305	-1 309 063
Summa finansiella poster		-1 861 192	-1 287 098
Resultat efter finansiella poster		-7 469 983	-6 995 702
Årets resultat		-7 469 983	-6 995 702



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	306 784 826	315 425 913
Summa materiella anläggningstillgångar		306 784 826	315 425 913
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	41 500	41 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 500	41 500
Summa anläggningstillgångar		306 826 326	315 467 413
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	53 020	0
Övriga fordringar	Not 13	108 660	104 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	126 912	179 887
Summa kortfristiga fordringar		288 592	284 091
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 695 792	2 630 357
Summa kassa och bank		1 695 792	2 630 357
Summa omsättningstillgångar		1 984 384	2 914 448
Summa tillgångar		308 810 710	318 381 861



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 980 000	248 980 000
Fond för yttre underhåll		2 551 182	2 183 705
Summa bundet eget kapital		251 531 182	251 163 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 043 507	-680 328
Årets resultat		-7 469 983	-6 995 702
Summa fritt eget kapital		-15 513 490	-7 676 030
Summa eget kapital		236 017 692	243 487 675
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 635 850	49 148 700
Summa långfristiga skulder		46 635 850	49 148 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 200 050	24 951 450
Leverantörsskulder	Not 17	77 392	55 723
Skatteskulder	Not 18	0	8 787
Övriga skulder	Not 19	90 140	90 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	789 586	639 509
Summa kortfristiga skulder		26 157 168	25 745 485
Summa eget kapital och skulder		308 810 710	318 381 861



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-5 608 791	-5 708 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 641 087	8 641 087
	3 032 296	2 932 483
Erhållen ränta	30 202	7 069
Erlagd ränta	-1 866 427	-1 311 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 196 071	1 627 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-902	-79 531
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	134 516	-184 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 329 685	1 364 186
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 264 250	-377 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 264 250	-377 100
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-934 565	987 086
Likvida medel vid årets början	2 630 357	1 643 271
Likvida medel vid årets slut	1 695 792	2 630 357



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader - Stomme	Komponent	100
Byggnader - Fasader	Komponent	50
Byggnader - Balkonger	Komponent	50
Byggnader - Garage ytskikt	Komponent	40
Byggnader - Dörrar & Portar	Komponent	25
Byggnader - Fönster	Komponent	40
Byggnader - Hissar	Komponent	30
Byggnader - Tak	Komponent	25
Byggnader - VA-installationer	Komponent	35
Byggnader - ventilationsinstallationer	Komponent	25
Byggnader - Värmeinstallationer	Komponent	25
Byggnader - Inre ytskikt	Komponent	10
Markinventarier (laddstolpar)	Komponent	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	4 498 776	4 278 403
Hyror, lokaler	232 716	269 022
Hyror, garage	702 252	616 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 748	-21 367
Vattenavgifter**	223 215	154 874
Elavgifter**	378 409	388 018
Debiterad fastighetsskatt	20 130	24 156
Övriga ersättningar	38 499	21 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Summa nettoomsättning	6 076 241	5 731 150

*I årsavgifter ingår Kabel-TV grundutbud samt bredband.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	145 702
Övriga rörelseintäkter	360	900
Summa övriga rörelseintäkter	360	146 602

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-71 523	-92 370
Reparationer	-118 987	-146 581
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 880	-87 870
Samfällighetsavgifter	-330 583	-389 250
Försäkringspremier	-94 859	-82 550
Kabel- och digital-TV	-230 832	-230 832
Återbäring från Riksbyggen	1 600	600
Serviceavtal	-91 964	-32 093
Obligatoriska besiktningar	-62 693	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 129
Vatten	-301 070	-261 056
Fastighetsel	-485 289	-487 487
Uppvärmning	-337 796	-347 861
Sophantering och återvinning	-90 307	-99 957
Förvaltningsarvode drift	0	-4 931
Summa driftskostnader	-2 287 182	-2 263 368

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-503 619	-480 840
IT-kostnader	-5 077	-4 718
Arvode, yrkesrevisor	-32 500	-22 375
Övriga försäljningskostnader	-6 241	-4 038
Övriga förvaltningskostnader	-30 949	-25 528
Kreditupplysningar	-300	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 868	-11 099
Representation	0	-4 225
Kontorsmateriel	-207	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 225	-6 225
Konsultarvoden	0	-10 000
Bankkostnader	-3 507	-3 616
Advokat och rättegångskostnader	-31 480	0
Övriga externa kostnader	0	-170
Summa övriga externa kostnader	-640 971	-572 833

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-80 600	-78 426
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 700	-6 400
Sociala kostnader	-26 851	-24 242
Summa personalkostnader	-116 151	-109 068

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-8 583 143	-8 583 143
Avskrivning Markinventarier	-57 944	-57 944
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-8 641 087	-8 641 087

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	20 936	20 290
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	68
Övriga ränteintäkter	1 177	1 607
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 113	21 965

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 882 993	-1 309 270
Övriga räntekostnader	-312	207
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 883 305	-1 309 063

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	299 685 765	299 685 765
Mark	50 314 235	50 314 235
Markinventarier	579 444	579 444
	350 579 444	350 579 444
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	350 579 444	350 579 444
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 047 834	-26 464 691
Markinventarier	-105 697	-47 752
	-35 153 531	-26 512 443
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 583 143	-8 583 143
Årets avskrivning markinventarier	-57 944	-57 944
	-8 641 087	-8 641 087
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 794 618	-35 153 531
Restvärde enligt plan vid årets slut	306 784 826	315 425 913
Varav		
Byggnader	256 054 788	264 637 931
Mark	50 314 235	50 314 235
Markinventarier	415 803	473 747
Taxeringsvärden		
Bostäder	243 000 000	240 000 000
Lokaler	7 288 000	8 787 000
Totalt taxeringsvärde	250 288 000	248 787 000
<i>varav byggnader</i>	<i>190 600 000</i>	<i>179 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 688 000</i>	<i>69 787 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Andelar Riksbyggen Intresseförening	41 500	41 500
Summa andra långfristiga fordringar	41 500	41 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	49 820	0
Kundfordringar	3 200	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	53 020	0

Not 13 Övriga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	11 688	0
Skattekonto	93 337	92 373
Momsfordringar	3 635	11 831
Summa övriga fordringar	108 660	104 204

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 958	16 047
Förutbetalda försäkringspremier	50 114	44 745
Förutbetalda driftkostnader	27 812	13 021
Förutbetalt förvaltningsarvode	538	519
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 472	38 472
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 019	67 083
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 912	179 887

Not 15 Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 033 268	1 004 243
Transaktionskonto	662 524	1 626 114
Summa kassa och bank	1 695 792	2 630 357



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	71 835 900	74 100 150
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-625 700	-251 400
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 574 350	-24 700 050
Långfristig skuld vid årets slut	46 635 850	49 148 700

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2025-12-01	24 700 050,00	0,00	125 700,00	24 574 350,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2026-12-01	24 700 050,00	0,00	125 700,00	24 574 350,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2027-12-01	24 700 050,00	0,00	2 012 850,00	22 687 200,00
Summa			74 100 150,00	0,00	2 264 250,00	71 835 900,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 625 700 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 24 574 350 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 68 078 900 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	75 227	55 723
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 165	0
Summa leverantörsskulder	77 392	55 723

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	84 568	87 870
Debiterad preliminärskatt	-84 568	-79 083
Summa skatteskulder	0	8 787

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder	0	3 827
Mottagna depositioner	90 140	86 190
Summa övriga skulder	90 140	90 017

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	30 069	25 953
Upplupna räntekostnader	16 878	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 239	6 040
Upplupna elkostnader	35 142	34 102
Upplupna värmekostnader	19 258	35 593
Upplupna revisionsarvoden	2 500	2 500
Upplupna styrelsearvoden	93 200	80 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 319	2 005
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	474 980	453 215
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	789 586	639 509

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	75 420 000	75 420 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har genom Mäklarhuset framgångsrikt lyckats attrahera en ny hyresgäst till lokalerna som kommer tillträde under hösten med rabatterad hyra första tiden. Föreningen kommer att ha ett intäktsbortfall under perioden 2025-07-01 – 2026-04-01 vilket påverkar föreningens ekonomi negativt.

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Christer Persson

Susanne Keijser

Erik Edhult

Tomas Nelin

Johnny Svensson

Mari-Louise Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant
Borev Revision AB

Tobias Sjölund
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 2, org.nr 769630-0271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 2 för räkenskapsåret

2024-07-01 – 2025-06-30 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisor professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tobias Sjölund
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Åsikten Södra
2 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

