

Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Söderhus nr 1
Org nr: 786500–0959

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Söderhus
nr 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Ovanåkers kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-12.

Årets resultat är + 311 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 146 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 457 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södra Edsbyn 12:67 i Ovanåkers kommun med därpå uppförda byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Bäckstigen i Edsbyn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	33
3 rum och kök	9
4 rum och kök	3

Total tomtarea	7 000 m ²
Total bostadsarea	3 298 m ²
Total lokalaria	313 m ²

Årets taxeringsvärde	13 391 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 463 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 22 tkr och planerat underhåll för 57 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 kostnadsförsämrigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfond utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondsaldo.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i 2025-06-02 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 023 tkr/år. Av detta är 199 tkr att betrakta som planerat underhåll och 824 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 62 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av fönster	2010-2011
Byte av ytterdörrar	2010-2011
Byte av termostatventiler	2018-2019
Målning av balkonger	2019-2020
Asfaltering	2021-2022
Nya lås	2021-2022
Ny belysning i trapphus	2021-2022
Relining stammar	2021-2022
Byte värmeväxlare	2022-2023
Bytt insatser i motorvärmare	2022-2023
Räcke garage	2023-2024

Årets utförda underhåll PU (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll av tvättstuga	52
Byte tvättställ pannrum	5

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte tak	4 940

Detta påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 7 och 10 i balansräkningen)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Glans	Ordförande	2027
Emil Forsblom	Ledamot	2026
Jonny Persson	Ledamot	2027
Sara Gröning	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Johansson	Suppleant	2026
Sven Rotberger	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2026
Felicia Wahlén	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Zackrisson	2026
Viola Bergerfors	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat och bytt tak under året, och nytt lån har tagits för att täcka en del av detta. Utöver det så har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 587	2 431	2 211	2 139	1 960
Resultat efter finansiella poster	311	624	254	317	-204
Soliditet %	63	89	86	86	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	752	700	639	618	565
Energikostnad kr/kvm	279	268	229	214	213
Sparande kr/kvm	142	202	170	193	149
Skuldsättning kr/kvm	609	0	0	84	151
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	667	0	0	8	14
Räntekänslighet %	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0

Förklaring till nyckeltal

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.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 563	4 588 486	-482 401	623 811
Disposition enl. årsstämmobeslut			623 811	-623 811
Reservering underhållsfond		62 000	-62 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 878	56 878	
Årets resultat				311 102
Vid årets slut	259 563	4 593 608	136 288	311 102

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	141 411
Årets resultat	311 102
Årets fondreservering enligt stadgarna	-62 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 878
Summa	447 391

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **447 391**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 586 748	2 430 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	972
Summa		2 587 228	2 431 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 424 994	-1 365 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 528	-200 938
Personalkostnader	Not 6	-427 301	-259 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-146 373	-80 507
Summa rörelsekostnader		-2 245 196	-1 906 688
Rörelseresultat		342 031	525 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 373	98 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-53 303	0
Summa finansiella poster		-30 929	98 623
Resultat efter finansiella poster		311 102	623 811
Årets resultat		311 102	623 811



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 928 544	2 134 917
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 928 544	2 134 917
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	76 500	76 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 500	76 500
Summa anläggningstillgångar		7 005 044	2 211 417
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 170	0
Övriga fordringar	Not 14	23 278	22 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	56 756	86 935
Summa kortfristiga fordringar		84 204	109 874
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 456 757	3 288 394
Summa kassa och bank		1 456 757	3 288 394
Summa omsättningstillgångar		1 540 960	3 398 268
Summa tillgångar		8 546 004	5 609 685



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	259 563	259 563	
Fond för yttre underhåll	4 593 608	4 588 486	
Summa bundet eget kapital	4 853 171	4 848 049	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	136 289	−482 401	
Årets resultat	311 102	623 811	
Summa fritt eget kapital	447 391	141 411	
Summa eget kapital	5 300 561	4 989 459	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 200 000	0
Leverantörsskulder	Not 18	110 579	44 772
Skatteskulder	Not 19	5 063	1 520
Övriga skulder	Not 20	340 687	298 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	589 113	275 573
Summa kortfristiga skulder	3 245 443	620 226	
Summa eget kapital och skulder	8 546 004	5 609 685	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	342 031	525 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 373	80 507
	488 405	605 695
Erhållen ränta	71 176	61 375
Erlagd ränta	-52 767	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	506 814	667 070
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 132	1 971
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	424 681	-76 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	908 363	592 138
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 940 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 940 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 200 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 831 637	592 138
Likvida medel vid årets början	3 288 394	2 696 256
Likvida medel vid årets slut	1 456 757	3 288 394
Kassa och Bank BR	1 456 757	3 288 394



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	10-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	2 525 140	2 356 388
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-46 200	-46 200
Hyror, garage	67 200	67 200
Hyror, p-platser	27 456	27 456
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 450	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 040	-2 816
Övriga ersättningar	22 642	28 876
Summa nettoomsättning	2 586 748	2 430 904

**I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och förråd*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	480	972
Summa övriga rörelseintäkter	480	972

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-56 878	-26 188
Reparationer	-22 099	-44 100
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 673	-40 119
Försäkringspremier	-36 602	-36 120
Kabel- och digital-TV	-36 108	-41 054
Återbäring från Riksbyggen	600	100
Snö- och halkbekämpning	-43 689	-56 575
Förbrukningsinventarier	-52 605	-18 111
Fordons- och maskinkostnader	-5 817	-4 415
Vatten	-159 962	-166 449
Fastighetsel	-75 159	-80 253
Uppvärmning	-772 612	-721 036
Sophantering och återvinning	-76 976	-61 987
Förvaltningsarvode drift	-43 414	-69 628
Summa driftskostnader	-1 424 994	-1 365 935

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-139 412	-130 772
Lokalkostnader	-500	-500
IT-kostnader	-16 491	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 744
Övriga förvaltningskostnader	-37 667	-22 127
Kreditupplysningar	-39	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 897	-10 821
Kontorsmateriel	-7 067	-1 498
Medlems- och föreningsavgifter	-12 325	-12 112
Bankkostnader	-4 539	-4 365
Övriga externa kostnader	-840	0
Summa övriga externa kostnader	-246 528	-200 938

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-155 669	-85 433
Styrelsearvoden*	-156 770	-70 125
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 748	-36 632
Övriga kostnadsersättningar	-2 760	-3 460
Pensionskostnader	-6 607	-4 006
Sociala kostnader	-96 746	-59 652
Summa personalkostnader	-427 301	-259 308

*Arvodet från tidigare bokslutsår har släpat och har bokats upp på detta år pga periodiseringar, därav den högre summa på arvodet i år.

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-146 373	-80 507
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-146 373	-80 507

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	98 059
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 009	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	16
Övriga ränteintäkter	350	549
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 373	98 623

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-53 033	0
Övriga räntekostnader	-270	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 303	0

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	7 001 628	7 001 628
Mark	58 000	58 000
Anslutningsavgifter	375 500	375 500
	7 435 128	7 435 128
Årets anskaffningar		
Byggnader - takbyte	4 940 000	
	4 940 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 375 128	7 435 128

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 924 711	-4 844 205
Anslutningsavgifter	-375 500	-375 500
	-5 300 211	-5 219 705

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-146 373	-80 507
	-146 373	-80 507

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 446 584	-5 300 212
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	6 928 544	2 134 917
Byggnader	6 870 544	2 076 917
Mark	58 000	58 000

Taxeringsvärden

Bostäder	12 891 000	12 073 000
Lokaler	500 000	390 000

Totalt taxeringsvärde

	13 391 000	12 463 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 019 000</i>	<i>9 765 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 372 000</i>	<i>2 698 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	544 184	544 184
	544 184	544 184
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	544 184	544 184
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-544 184	-544 184
	-544 184	-544 184
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-544 184	-544 184
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-544 184	-544 184
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	76 500	76 500
Summa andra långfristiga fordringar	76 500	76 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 170	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 170	0

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	23 278	22 939
Summa övriga fordringar	23 278	22 939

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 951	54 754
Förutbetalda försäkringspremier	12 264	12 074
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 801	11 081
Förutbetald renhållning	4 538	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 902	9 027
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 425	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 875	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 756	86 935

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	429	1 302
Bankmedel	719 188	2 498 376
Transaktionskonto	737 140	788 716
Summa kassa och bank	1 456 757	3 288 394

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	2 200 000	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 200 000	
Summa långfristiga lån	0	0

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Swedbank	2,925%	2025-11-28	0	2 200 000,00	0	2 200 000
Summa			0	2 200 000,00	0	2 200 000

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 2 200 000 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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	69 466	39 292
Ej reskontraförda leverantörsskulder	41 113	5 480
Summa leverantörsskulder	110 579	44 772

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	5 063	1 520
Summa skatteskulder	5 063	1 520

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	335 706	294 506
Skuld sociala avgifter och skatter	4 981	3 854
Summa övriga skulder	340 687	298 360

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	33 673	24 386
Upplupna sociala avgifter	12 662	0
Upplupna räntekostnader	536	0
Upplupna elkostnader	6 575	5 467
Upplupna värmekostnader	40 104	34 609
Upplupna kostnader för renhållning	693	8 109
Upplupna styrelsearvoden	40 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 000	3 825
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	734
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 570	198 442
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589 113	275 573

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	5 365 000	0

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-11

Årsredovisningen undertecknas digitalt

Mikael Glans

Emil Forsblom

Jonny Persson

Sara Gröning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Extern Revisor

Felicia Wahlén
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564763896

Dokument

Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-12-12 08:24:05 CET (+0100) av Sara Gröning (SG1)

Färdigställt 2025-12-17 11:29:27 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG1)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Glans (MG)

mikaelsing@hotmai.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Mikael Glans"
Signerade 2025-12-12 18:03:14 CET (+0100)

Emil Forsblom (EF)

emil.forsblom@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil Rickard Forsblom"
Signerade 2025-12-14 10:41:15 CET (+0100)

Jonny Persson (JP)

jonnypersson216@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Jonny Persson"
Signerade 2025-12-16 15:06:44 CET (+0100)

Sara Gröning (SG2)

sara.groning@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA GRÖNING"
Signerade 2025-12-12 08:28:54 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564763896

Sanna Lindqvist (SL)
BOREV Revision AB
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2025-12-17 11:29:27 CET (+0100)

Felicia Wahlén (FW)
felicia.wahlen@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marta Felicia Wahlén"
Signerade 2025-12-16 15:25:35 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Söderhus Nr 1, org.nr 786500-0959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Söderhus Nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01- 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 att utföra 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 att utföra 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 Söderhus Nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den 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/Edsbyn den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sanna Lindqvist

Extern revisor

Felicia Wahlén

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.12.2025 14:35

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 17.12.2025 10:51

DOCUMENT ID:

rJ_7pglQbl

ENVELOPE ID:

B1ePQpgeXWe-rJ_7pglQbl

DOCUMENT NAME:

Riksbyggen Brf Söderhus nr 1 revisionsberättelse 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6f6aaed38e037546f84cb97f3d1c98e27fe7050d1675f4e3bc54d618e52777301c04cfceef46949fbb4743440bc529208e18150f73dc9d93b42790dc1ad99bac

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	17.12.2025 11:31 17.12.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. Marta Felicia Wahlén felicia.wahlen@outlook.com	Signed Authenticated	17.12.2025 14:35 17.12.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/26) IP: 95.193.177.236

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.

RBF Söderhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Söderhus nr 1 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

