

Brf Åsikten Södra 1



***Kallelse till ordinarie
föreningsstämma
202407 - 202506***

Tid: Måndag 24 november kl 18.30

Plats: Gårdshuset

***Välkomna
önskar Styrelsen***

Vi tänkte ordna med något ätbart i form av smörgåstårter till kvällen och behöver därför uppgift om ert deltagande vid stämman. Var vänlig meddela styrelsen på mail info@styrelsenas1.se alt. meddela styrelsen via BoAppa **senast söndag 16 nov.**

Bifogar med denna kallelse, Årsredovisning, revisionsberättelse dagordning, motion och styrelsens svar till motionen

Brf Åsikten Södra

Dagordning

ordinarie föreningsstämma 202407-202506

24 november 2024

- a Stämmans öppnande
- b Fastställande av röstlängd
- c Val av stämмоordförande
- d Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- e Val av person som jämte stämмоordförande skall 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 balansomslutning
- k Beslut om resultatdisposition
- l Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m Beslut angående antal styrelseledamöter och suppleanter
- n Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisor och valberedning
- o Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p Val av styrelseledamöter och suppleanter
- r Val av valberedning
- s Till stämman hänskjutna ärenden från styrelsen samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.

- Motion från Mats Olsson Att styrelsen skall utreda extra insats/inbetalning från medlemmarna för att betala ner/helt av föreningens lån.
- t Stämmans avslutande

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åsikten Södra 1
Org nr: 769630-0206

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Åsikten Södra 1
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-06. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2018-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 21:14 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 78 lägenheter och 3 lokaler. Fastighetens adress är Industrigatan 35–37 och Kungsängsesplanaden 2A-B och 4A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	22	Antal garage	45
2 rum och kök	20	Antal garage	3
3 rum och kök	17		
4 rum och kök	14		
5 rum och kök	5		

Total tomtarea	2 200 m ²
Total bostadsarea	5 472 m ²
Total lokalarea	1 753 m ²

Årets taxeringsvärde	236 065 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	233 062 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppsala. 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.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Södra Åsikens Samfällighet tillsammans med RB BRF Åsikten Södra 2 och 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 föreningarnas behov av bil- och cykelparkering i gemensamt garage, gemensamma dag-, kall- och spillvattenledningar, samt gård inklusive samlingslokal (gårdshus). Föreningen svarar för 32% 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 45 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan som är aktuell reviderades 2025-02-05 och visar på ett underhållsbehov på 665 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på evig sikt är 1 425 tkr, vilket motsvarar 197 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Installation	
inbrottslarmsystem/Kameraövervakningssystem	2021/2022
Filterbyte	2021/2022
Montage laddstationer för elbil	2022/2023
Filterbyten	Årligen
Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Stamspolning	56 011
Rensning av ventilationskanaler	70 506
Filterbyten	10 210
Uppgradering nödtelefon i hiss	52 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Göransson	Ordförande	2025
Kristin Hansson Suu	Ledamot	2026
Stefan Boström	Ledamot	2026
Mattias Tilling	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Randahl	Suppleant	2026
Tobias Isacson	Suppleant	2025
Dan Holmberg	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
David Nilsson	Förtroendevald revisor	2025

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Eriksson	2025
Magnus Hjertson	2025
Marie Krönström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att förvaltningsavtalet med Riksbyggen sagts upp hösten 2024 har styrelsen arbetat med att hämta in offerter från olika entreprenörer avseende ny förvaltning. Offerterna har utvärderats och nya förvaltningsavtal har tecknats för ekonomisk förvaltning och lokalvård med Sweax och teknisk förvaltning med HSB. Förvaltningen med de nya entreprenörerna påbörjas från 1 oktober 2025. Några övriga avtal som varit knutna till förvaltningsavtalet med Riksbyggen har överförs till föreningen.

I och med byte av förvaltning beslutade föreningen den 2 juni 2025 att lämna Riksbygges ekonomiska förening samt intresseföreningen. I skrivande stund pågår även antagande av nya stadgar, där första beslutet av två fattades den 2 juni 2025. Andra stadgebudet kommer att tas upp på extrastämma den 24 september 2025.

Styrelsen har jobbat med att hitta möjligheter att förbättra/förenkla informationen till medlemmarna. Och kommit fram till att introducera Boappa i föreningen till hösten. Vilket är en App som gör det möjligt för boende och förening att kommunicera men även möjlighet för boende att kommunicera med varandra.

Under året har även OVK genomförts i lägenheterna samt i de två lokaler som är uthyrda. Och i början av året spolades samtliga avloppsstick till lägenheterna och de uthyrda lokalerna.

I en av våra lokaler har vi fått ny hyresgäst. En Deli-butik som är ett uppskattat och trevligt inslag i vårt område.

En av föreningens lokaler är fortfarande outhyrd, föreningen har hjälp av mäklare och det har varit några intressenter under året. Föreningen har undersökt möjligheten att kunna dela lokalen och göra två lokaler, vilket inte är omöjligt dock krävs en del åtgärder. Arbetet med detta fortsätter.

Den tvist som föreningen har avseende garantiåtagandet för den outhyrda lokalen kommer att avgöras i Stockholms tingsrätt i början av nästa år.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Föreningen höjde årsavgiften senast 2024-07-01 med 9%.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 976	5 639	4 870	4 390	4 194
Resultat efter finansiella poster*	-1 434	-1 279	-1 915	1 426	-5 164
Soliditet %*	77	77	76	77	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	77	81	78	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	892	821	718	624	612
Energikostnad kr/kvm*	145	117	150	137	114
Sparande kr/kvm*	150	110	23	122	184
Skuldsättning kr/kvm*	10 149	10 238	10 327	10 381	10 488
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 400	13 518	13 636	13 706	13 848
Räntekänslighet %*	15,0	16,5	19,0	22,0	22,6

* obligatoriska 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.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

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 (inkl. obligatorisk avgift för el, kall- och varmvatten) 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 (inkl. obligatorisk avgift för el, kall- och varmvatten) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

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 (inkl. obligatorisk avgift för el, kall- och varmvatten) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat visar en förlust på 1 434 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa, justering av avgifterna samt upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	262 389 500	2 440 227	-16 814 770	-1 279 242
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 279 242	1 279 242
Reservering underhållsfond		584 000	-584 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-188 976	188 976	
Årets resultat				-1 433 982
Vid årets slut	262 389 500	2 835 251	-18 489 036	-1 433 982

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 094 011
Årets resultat	-1 433 982
Årets fondreservering enligt stadgarna	-584 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	188 976
Summa	-19 923 017

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 19 923 017
---------------------------------	--------------

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	5 975 944	5 638 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	441 949	161 207
Summa rörelseintäkter		6 417 893	5 800 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 230 741	-2 117 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 242 690	-992 385
Personalkostnader	Not 6	-109 623	-68 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 051 656	-2 062 389
Summa rörelsekostnader		-5 634 709	-5 241 581
Rörelseresultat		783 184	558 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 100	2 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 223 266	-1 840 214
Summa finansiella poster		-2 217 166	-1 837 813
Resultat efter finansiella poster		-1 433 982	-1 279 242
Årets resultat		-1 433 982	-1 279 242

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	318 375 847	320 420 234
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	87 225	94 495
Summa materiella anläggningstillgångar		318 463 073	320 514 729
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		318 502 073	320 553 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		49 139	0
Övriga fordringar	Not 12	1 809	553 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	305 798	395 367
Summa kortfristiga fordringar		356 746	948 533
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 163 860	667 716
Summa kassa och bank		1 163 860	667 716
Summa omsättningstillgångar		1 520 606	1 616 249
Summa tillgångar		320 022 679	322 169 978



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		262 389 500	262 389 500
Fond för yttre underhåll		2 835 251	2 440 227
Summa bundet eget kapital		265 224 751	264 829 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 489 035	-16 814 770
Årets resultat		-1 433 982	-1 279 242
Summa fritt eget kapital		-19 923 017	-18 094 011
Summa eget kapital		245 301 734	246 735 716
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 790 772	49 034 073
Summa långfristiga skulder		47 790 772	49 034 073
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 535 371	24 935 371
Leverantörsskulder		282 009	426 817
Skatteskulder	Not 16	94	131 590
Övriga skulder	Not 17	340 862	264 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	771 837	641 926
Summa kortfristiga skulder		26 930 173	26 400 189
Summa eget kapital och skulder		320 022 679	322 169 978



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	783 184	558 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 051 656	2 062 389
	2 834 840	2 620 961
Erhållen ränta	6 100	2 401
Erlagd ränta	-2 223 266	-1 840 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	617 674	783 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	591 787	-519 125
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-70 016	-399 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 139 445	-135 326
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	616 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	616 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-643 301	-644 338
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-643 301	-644 338
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	496 144	-163 664
Likvida medel vid årets början	667 716	831 380
Likvida medel vid årets slut	1 163 860	667 716

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Säkerhetssystem	Linjär	15
Laddboxar	Linjär	10

Mark 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*	4 202 664	3 871 986
Hyrer, lokaler	439 728	423 828
Hyrer, garage	613 200	610 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 064	-44 856
Rabatter	-35 187	0
Vattenavgifter**	311 887	298 737
Elavgifter**	380 381	372 203
Sophämningsavgifter	6 000	6 000
Debiterad fastighetsskatt	42 611	69 140
Övriga avgifter	0	4 605
Övriga ersättningar	33 732	26 533
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-31
Summa nettoomsättning	5 975 944	5 638 945

* I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, sophantering, TV, Bredband, Telefoni. Hushållsel, kall- och varmvatten debiteras separat.

** 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 (Elstöd)	0	160 487
Erhållna skadestånd	23 993	0
Övriga rörelseintäkter	19 846	720
Försäkringsersättningar****	398 110	0
Summa övriga rörelseintäkter	441 949	161 207

**** Avser ersättningar gällande juridisk konsultation

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-188 976	-12 147
Reparationer	-45 432	-91 372
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 650	-120 620
Samfällighetsavgifter	-309 667	-359 000
Försäkringspremier	-104 454	-90 817
Kabel- och digital-TV	-223 236	-214 344
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 873	-10 390
Serviceavtal	-42 996	-131 272
Obligatoriska besiktningar	-37 138	1 077
Bevakningskostnader	-3 123	-94 534
Statuskontroll	-3 981	-15 925
Förbrukningsinventarier	-932	-462
Vatten	-250 273	-159 167
Fastighetsel	-471 041	-383 424
Uppvärmning	-328 694	-301 340
Sophantering och återvinning	-98 132	-105 549
Förvaltningsarvode drift	-2 743	-29 119
Summa driftskostnader	-2 230 741	-2 117 906

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-500 628	-453 747
Resekostnader	-75	0
IT-kostnader	-5 988	-6 637
Arvode, yrkesrevisor	-25 287	-21 068
Övriga försäljningskostnader	-6 186	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-8 771	-10 831
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 118	-22 293
Representation	-5 633	-5 885
Kontorsmateriel	-1 279	-1 334
Telefon och porto	-901	-915
Medlems- och föreningsavgifter	-2 925	-2 925
Bankkostnader	-3 526	-4 322
Advokat och rättegångskostnader	-671 374	-458 074
Övriga externa kostnader	0	-2 113
Summa övriga externa kostnader	-1 242 690	-992 385



Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsesarvoden	-73 346	-52 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 752	0
Sociala kostnader	-21 525	-16 400
Summa personalkostnader	-109 623	-68 900

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 017 787	-2 017 787
Avskrivning Markanläggningar*	-26 600	-37 333
Avskrivning Installationer	-7 269	-7 269
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 051 656	-2 062 389

*Årets avskrivningar är lägre än mot tidigare då anskaffningsvärdet justerades under 2023/2024 för omprövning av moms samt inkommet bidrag. Detta har medfört att för mycket avskrivning gjorts på tidigare år.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 227 110	-1 836 214
Övriga räntekostnader	3 844	-4 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 223 266	-1 840 214



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	250 710 000	250 710 000
Mark	89 000 000	89 000 000
Laddboxar*	448 000	851 200
	340 158 000	340 561 200
Årets anskaffningar		
Laddboxar	0	44 800
Bidrag laddboxar	0	-448 000
	0	-403 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	340 158 000	340 158 000
<i>*Anskaffningsvärdet för laddboxar är justerat under 2023/2024 då föreningen begärt omprövning av moms motsvarande 212 800 kr</i>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 656 099	-17 638 312
Laddboxar	-81 667	-44 333
	-19 737 766	-17 682 646
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 017 787	-2 017 787
Årets avskrivning Laddboxar**	-26 600	-37 333
	-2 044 387	-2 055 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 782 153	-19 737 766
Restvärde enligt plan vid årets slut	318 375 847	320 420 234
Varav		
Byggnader	229 036 114	231 053 901
Mark	89 000 000	89 000 000
Laddboxar	339 733	366 333
<i>**Årets avskrivningar är lägre än mot tidigare då anskaffningsvärdet justerades under 2023/2024 för omprövning av moms samt inkommet bidrag. Detta har medfört att för mycket avskrivning gjorts på tidigare år.</i>		
Taxeringsvärden		
Bostäder	225 000 000	221 000 000
Lokaler	11 065 000	12 062 000
Totalt taxeringsvärde	236 065 000	233 062 000
varav byggnader	178 800 000	166 600 000
varav mark	57 265 000	66 462 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Säkerhetssystem	109 033	109 033
	109 033	109 033
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 033	109 033
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Säkerhetssystem	-14 538	-7 269
	-14 538	-7 269
Årets avskrivningar		
Säkerhetssystem	-7 269	-7 269
	-7 269	-7 269
Ackumulerade avskrivningar		
Säkerhetssystem	-21 808	-14 538
	-21 808	-14 538
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 808	-14 538
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 225	94 495
Varav		
Säkerhetssystem	87 225	94 495

Not 11 Andra långfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Not 12 Övriga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 809	112 172
Momsfordringar	0	440 994
Summa övriga fordringar	1 809	553 166



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	55 184	49 271
Förutbetalda driftkostnader	53 259	50 745
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 086	123 134
Förutbetald vattenavgift	25 806	19 986
Förutbetald renhållning	6 686	7 015
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 670	17 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 108	65 687
Förutbetald samfällighetsavgift	0	61 667
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 798	395 367

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	1 163 860	667 716
Summa kassa och bank	1 163 860	667 716

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	73 326 143	73 969 444
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 935 371	-24 935 371
Långfristig skuld vid årets slut	47 790 772	49 034 073

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-06-30	24 935 371,00	0,00	0,00	24 935 371,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-09-30	24 935 371,00	0,00	193 301,00	24 742 070,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2027-06-30	24 098 702,00	0,00	450 000,00	23 648 702,00
Summa			73 969 444,00	0,00	643 301,00	73 326 143,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 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 24 935 371 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 70 326 143 kr.

Not 16 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	5	120 620
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	110 650	120 620
Debiterad preliminärskatt	-110 561	-109 650
Summa skatteskulder	94	131 590

Not 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder för erhållna bidrag	0	112 000
Övriga skulder	28 234	0
Mottagna depositioner	90 735	152 485
Skuld för moms	221 893	0
Summa övriga skulder	340 862	264 485

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	25 325	28 654
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 780	4 289
Upplupna elkostnader	32 585	29 157
Upplupna värmekostnader	15 112	14 963
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	69 948	0
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	80 600	91 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 550	1 433
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	497 938	449 930
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	771 837	641 926

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	83 985 000	83 985 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Ny förvaltning påbörjas 1 okt 2025.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 oktober 2025

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Marie Göransson

Stefan Boström

Kristin Hansson Suu

Mattias Tilling

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

David Nilsson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränta- och kapitalintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall av andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning av övriga inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning av övriga inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

RB BRP Årskatt Södra 1 Org.nr: 769630-0206
RB BRP Årskatt Södra 2 Org.nr: 769630-0206

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 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åsikten Södra 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



Intern revisionsberättelse – Åsikten Södra 1

Till föreningsstämman i Rikshyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 1, org.nr 769630-0206
gällande räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Jag har som vald intern revisor i föreningen gjort en oberoende granskning av föreningens verksamhet under det senaste året. Jag har läst årsredovisningen och valt att göra stickprov i föreningens verifikationer, studera stämмо-protokoll, styrelsens mötesprotokoll och bokslut samt undersöka om beslutade och protokollförda åtgärder sedan utförts. Arbetet uppges motsvara en förenklad ekonomisk kontroll och en förenklad så kallad förvaltningskontroll. Jag har även haft viss kontakt med den externa revisorn.

Jag har inte genom min granskning funnit något att anmärka på. Min bedömning är att årsredovisningen både stämmer med verkligheten och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förra året kommenterade jag bl.a. överinvesteringar i elbilsaddare, outhyrda parkeringsplatser och lediga lokaler. I år har jag följande kommentarer:

- Att tidigare lediga parkeringsplatserna nu uppges vara uthyrda och ge föreningen intäkter
- Att antalet elbilsaddare fortfarande kraftigt överskrider behovet och genererar kostnader. Styrelsen bör undersöka om det går att avyttra en del av dessa om de förblir oanvända.
- Att det fortfarande finns en uthyrd lokal som styrelsen behöver hyra ut.

Jag är inte auktoriserad revisor utan utför revisionen efter bästa förmåga och som ett komplement till den externa revisionen som utförs av en auktoriserad revisor. Den omfattar en större arbetsinsats och annan kompetens. Jag har därför valt att inte signera den externa rapporten. Utifrån min oberoende revision så har jag inte funnit skäl att avstå från att rekommendera stämman att bevilja föreningens styrelse ansvarsfrihet.



David Nilsson
Förtroendevald intern revisor (Civilingenjör)
Uppsala 28/10 2025

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Äsikten Södra 1, org.nr 769630-0206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Äsikten Södra 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Äsikten Södra 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Motion till den ordinarie årsstämmen 2025 Brf ÅS1

Motion att styrelsen ska utreda extra insats/inbetalning från medlemmarna för att betala ner/helt av föreningens lån

Jag motionerar att stämman ger styrelsen i uppdrag att (i steg ett) utreda medlemmarnas intresse av att göra en, eller flera, extra inbetalningar till föreningen så att föreningen kan betala ner/helt av föreningens lån.

Detta för att stärka föreningens ekonomi, få ner räntekostnaderna och amorteringarna. Och därmed sänka medlemmarnas månadsavgifter och samtidigt höja värdena på medlemmarnas bostadsrätter.

Inbetalningar antingen genom medlemmars eget fria kapital eller med hjälp av (ränteavdragsgill) "gemensam"/koordinerad finansiering. Antingen alla medlemmar eller enbart de intresserade medlemmarna. Fördelning mellan (de deltagande) medlemmarna av extra betalningar att göras efter de ursprungliga insats-andelstalen, antar jag.

Samt om tillräckligt intresse finns bland medlemmarna, att styrelsen (i steg två) går vidare och utreder (sannolikt i samarbete med ett låneinstitut eller liknande) hur och när en, eller flera, extra inbetalning och nedbetalning av lånen skulle kunna göras. Samt därefter presenterar ett förslag för årsstämmobeslut.

På extra årsstämma/or om så behövs för att snabba upp processen och fungera tidsmässigt med omplacering befintliga 3 x ca. 25mkr lånen.

Mats Olsson
Br 1201
2025-07-24

Styrelsens svar på motion om kapitaltillskott

Föreningens totala skuld är idag 73 176 143 kr, uppdelade på tre lån:

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| (1) 24 935 371 kr, ränta 3% | bundet till 2026-06-30 |
| (2) 23 498 702 kr, 3,12% | bundet till 2027-06-30 |
| (3) 24 742 070 kr, ränta 2,53% | bundet till 2026-09-30 |

Amortering görs idag på det lån med högsta räntan.

Att lösa föreningens totala låneskuld skulle kräva kapitaltillskott från medlemmarna på mellan cirka **0,5 och 1,5 miljoner kronor** per lägenhet (beräknat utifrån den minsta respektive största lägenheten).

Styrelsens bedömning är att detta inte är genomförbart.

Att erbjuda medlemmar möjlighet att göra **frivilliga kapitaltillskott** innebär att ett av föreningens lån amorteras med motsvarande belopp. En sådan möjlighet kan **endast bli aktuell i samband med att något av föreningens lån omsätts.**

Beräkningsexempel

Om kapitaltillskottet används för att amortera på ett lån med en beräknad ränta på 2,5 % innebär ett kapitaltillskott på 100 000 kr en **minskad räntekostnad på cirka 2 500 kr per år.**

Om nuvarande ränteläge består och föreningen kan omförhandla sina lån till lägre räntor framöver, kommer effekten av kapitaltillskottet att minska ytterligare.

Administrativa konsekvenser

En hantering med individuella kapitaltillskott skulle medföra **ökade administrationskostnader**, eftersom nya andelstal måste beräknas och årliga avstämningar göras för eventuella amorteringar. Denna hantering ingår inte i föreningens nuvarande förvaltningsavtal och kommer därför att **debiteras separat.**

Den separata beräkningen kommer dessutom att behöva **bibehållas så länge det lån som är kopplat till kapitaltillskottet finns kvar.**

Styrelsen bedömer att dessa tillkommande kostnader bör belasta de medlemmar som väljer att göra kapitaltillskott, och att den eventuella besparingen i räntekostnad sannolikt **helt eller delvis äts upp av administrationskostnaden.**

Påverkan på bostadens värde

Det är oklart om en något lägre månadsavgift skulle göra bostadsrätten mer attraktiv på marknaden. Sådana bedömningar är subjektiva och påverkas främst av andra faktorer såsom **läge, standard och marknadsläge.**

Erfarenhetsmässigt är det också **svårt för mäklare att förklara** eventuella skillnader i avgift kopplade till individuella kapitaltillskott.

Om gemensamma finansieringslösningar

Om avsikten med motionen är att undersöka någon form av **gemensam finansieringslösning mellan föreningen och medlemmarna**, är styrelsens bedömning att detta inte är möjligt.

Förutsättningarna för lån skiljer sig kraftigt mellan individer, och det finns idag många faktorer som påverkar möjligheten att beviljas lån.

Styrelsens prioriteringar

Styrelsen anser att det i nuläget finns **andra frågor som bör prioriteras**, såsom implementeringen av ny ekonomisk och teknisk förvaltning, samt utveckling av information till medlemmarna och uppdatering av föreningens hemsida.

Styrelsen anser att motionen är besvarad och föreslår att motionen avslås.

Styrelsen

Brf Åsikten Södra 1