

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Ramsågen 1
Org nr: 769628-2974





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ramsågen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-19.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Årets resultat är -425 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 530 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gredelby 7:51 i Knivsta kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Faktorsgatan 5A-B i Knivsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	16	8	30

Dessutom tillkommer

P-platser
10

Total tomtarea	731 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 584 m ²
Total bostadsarea	1 584 m²

Årets taxeringsvärde	29 356 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 166 000 kr

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



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Kone	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
BBgruppen	Nyckelhantering
Ragnsells	Avfallshantering
Vattenfall	Fastighetsel
Vattenfall	Fjärrvärme
Roslagsvatten	Vatten & Avlopp
Trygg Hansa - Bolander & Co	Fastighetsförsäkring

Förenings fastighet Knivsta Gredelby 7:51 ingår tillsammans med grannfastigheten Knivsta 7:91, ägd av Rikshem Samfast Knivsta AB (556859-2231), i gemensamhetsanläggningen Gredelby GA:19. Knivsta Gredelby 7:91 har två andelar av gemensamhetsanläggningen och Knivsta Gredelby 7:51 en andel av totalt tre andelar.

Ändamålet för gemensamhetsanläggningen är innergård med tillhörande miljöstugor, parkeringsutrymmen med tillhörande motorvärmarmplintar, lekplats, gårdsbelysningen, dagvattenledningar samt vatten- och spillvattenledningar.

Gemensamhetsanläggningen skall delägarförvaltas, kostnaderna för förvaltningen fördelas mellan fastigheterna enligt gällande andelstal. Ett förvaltningsavtal mellan Brf Ramsågen 1 och Rikshem Samfast Knivsta AB har upprättats gällande delägarförvaltningen.

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 50 tkr och planerat underhåll för 69 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 180 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	31 488
Funktionskontroll entrédörrar	37 778



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Boel Pettersson, <i>avgått vid extrastämma 2022-11-07</i>	Ordförande	2023
Sigurd Andersson, <i>från 2022-11-07 vid extra stämma</i>	Ordförande	2023
Malin Jalmerud, <i>från 2022-11-07 vid extra stämma</i>	Vice ordförande	2023
Stephanie Ohlsson	Sekreterare	2023
Sara Lundin, <i>avgått vid extrastämma 2022-11-07</i>	Ledamot	2023
Filip Backlund	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christine Andersson	Suppleant	2023
Mikael Ekström	Suppleant	2023
JohannesThernström, <i>avgått pga. flytt</i>	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
PwC Uppsala	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 215	1 212	1 218	1 179	1 157
Resultat efter finansiella poster	-425	-320	-170	-346	-433
Årets resultat	-425	-320	-170	-346	-433
Balansomslutning	54 639	55 393	55 763	55 902	56 310
Soliditet %	69	69	69	69	69
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	253	28	306	289	260
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	253	317	-	-	-
Lån, kr/m ²	10 513	10 727	10 783	10 826	10 882

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar: Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 625 000	775 470	-1 988 620	-319 691
Disposition enl. årsstämmobeslut			-319 691	319 691
Reservering underhållsfond		180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-69 265	69 265	
Årets resultat				-425 121
Vid årets slut	39 625 000	886 205	-2 419 046	-425 121

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 308 311
Årets resultat	-425 121
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 265
Summa	-2 844 167

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 844 167**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 214 691	1 211 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 646	120 155
Summa rörelseintäkter		1 345 337	1 331 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-665 571	-595 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 543	-280 088
Personalkostnader	Not 6	-49 934	-50 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-529 817	-529 817
Summa rörelsekostnader		-1 527 865	-1 455 468
Rörelseresultat		-182 528	-123 634
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 944	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-248 537	-196 103
Summa finansiella poster		-242 593	-196 057
Resultat efter finansiella poster		-425 121	-319 691
Årets resultat		-425 121	-319 691



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	53 601 106	54 130 923
Summa materiella anläggningstillgångar		53 601 106	54 130 923
Summa anläggningstillgångar		53 601 106	54 130 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 878	109 886
Summa kortfristiga fordringar		60 878	109 886
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	976 646	1 151 738
Summa kassa och bank		976 646	1 151 738
Summa omsättningstillgångar		1 037 524	1 261 624
Summa tillgångar		54 638 630	55 392 547



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	39 625 000	39 625 000	
Fond för yttre underhåll	886 205	775 470	
Summa bundet eget kapital	40 511 205	40 400 470	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 419 046	-1 988 620	
Årets resultat	-425 121	-319 691	
Summa fritt eget kapital	-2 844 167	-2 308 311	
Summa eget kapital	37 667 038	38 092 159	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 562 210	12 812 800
Summa långfristiga skulder		16 562 210	12 812 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	89 600	4 178 610
Leverantörsskulder	Not 14	48 099	71 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	271 683	237 889
Summa kortfristiga skulder		409 382	4 487 588
Summa eget kapital och skulder		54 638 630	55 392 547



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 164 864	1 161 494
Hyror, p-platser	50 184	50 184
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-357	0
Summa nettoomsättning	1 214 691	1 211 678

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar, <i>panter och överlåtelser</i>	7 471	1 901
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-4
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter</i>	60	0
Övriga rörelseintäkter, <i>fakturerings Rikshem</i>	123 117	118 258
Summa övriga rörelseintäkter	130 646	120 155

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-69 265	-7 530
Reparationer	-49 899	-14 582
Försäkringspremier	-23 927	-24 197
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 286 ¹	-2 631
Serviceavtal	-34 528 ²	-29 352
Obligatoriska besiktningar, <i>lekplatsbesiktning</i>	-3 438	-3 125
Obligatoriska besiktningar, <i>hiss</i>	-1 780	-1 766
Snö- och halkbekämpning	-136 072	-152 938
Förbrukningsmaterial- och inventarier	-1 042	-75
Vatten	-103 166	-110 706
Fastighetsel	-54 020	-56 100
Uppvärmning	-104 713	-112 168
Sophantering och återvinning	-72 510	-70 008
Förvaltningsarvode drift	-3 924	-10 153
Summa driftskostnader	-665 571	-595 329

¹ Extra ronder

² Främst prisökning Kone



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-234 259 ³	-224 205 ³
IT-kostnader	0	-1 399
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000 ⁴	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-8 460	-33 214
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 469	-1 428
Representation	-1 201	0
Kontorsmateriel	-926	-1 748
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-125	-295
Summa övriga externa kostnader	-282 543	-280 088

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sociala kostnader	-9 934	-10 234
Summa personalkostnader	-49 934	-50 234

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-529 817	-529 817
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-529 817	-529 817

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 944	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 944	46

³ Fel uppbokat 2020 vilket påverkar föregående år, korrekt belopp 2021 – 232 tkr.

⁴ För lite uppbokat föregående år (faktura 22 500 kr; uppbokning 17 tkr). Påverkar beloppet i år.



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-248 537	-196 103
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-248 537	-196 103

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 025 812	53 025 812
Mark	4 328 198	4 328 198
	57 354 010	57 354 010
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 354 010	57 354 010

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 223 087	-2 693 271
	-3 223 087	-2 693 271

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-529 817	-529 817
	-529 817	-529 817

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 752 904	-3 223 087
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	49 272 908	49 802 725
Mark	4 328 198	4 328 198

Taxeringsvärden

Bostäder	29 356 000	21 166 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	29 356 000	21 166 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 000 000</i>	<i>17 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 356 000</i>	<i>3 366 000</i>



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 421	15 717
Förutbetalda driftkostnader	37 872	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 585	58 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	35 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 878	109 886

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	976 646	1 151 738
Summa kassa och bank	976 646	1 151 738

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	16 651 810	16 991 410
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-89 600	-89 600
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 089 010
Långfristig skuld vid årets slut	16 562 210	12 812 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-04-30	3 942 400,00	0,00	89 600,00	3 852 800,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-04-30	8 960 000,00	0,00	0,00	8 960 000,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2026-06-01	4 089 010,00	0,00	250 000,00	3 839 010,00
Summa			16 991 410,00	0,00	339 600,00	16 651 810,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 89 600 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder beräknas 358 400 kr förfalla till betalning genom amortering mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 14 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	48 099	71 089
Summa leverantörsskulder	48 099	71 089



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 568	12 568
Upplupna räntekostnader	9 630	5 111
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 557	6 975
Upplupna elkostnader	6 259	5 982
Upplupna värmekostnader	17 352	18 184
Upplupna revisionsarvoden	22 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 997	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 821	88 149
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 683	237 889

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 929 010	17 929 010

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Knivsta, datum enligt elektronisk signatur

Sigurd Andersson

Stephanie Ohlsson

Malin Jalmerud

Filip Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor
PricewaterhouseCoopers AB



Verifikat

Transaktion 09222115557490774176

Dokument

Årsredovisning 2022_202915

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2023-04-13 13:41:09 CEST (+0200) av Camilla Edman (CE)

Färdigställt 2023-04-25 08:31:26 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Edman (CE)

Riksbyggen

Signerande parter

Sigurd Andersson (SA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIGURD ANDERSSON"

Signerade 2023-04-13 18:10:12 CEST (+0200)

Filip Backlund (FB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Filip Johan Backlund"

Signerade 2023-04-15 00:42:37 CEST (+0200)

Malin Jalmerud (MJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN JALMERUD"

Signerade 2023-04-18 07:23:06 CEST (+0200)

Stephanie Ohlsson (SO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stephanie Isabell Ohlsson"

Signerade 2023-04-18 17:01:16 CEST (+0200)

Lina Jernebring (LJ)



Verifikat

Transaktion 09222115557490774176



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina
Maria Josefine Jernebring"
Signerade 2023-04-25 08:31:26 CEST (+0200)*

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ramsågen 1, org.nr 769628-2974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ramsågen 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bostadsrättsföreningen Ramsågen 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 06:30:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine
Jernebring

Datum

Lina Jernebring
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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.

BRF Ramsågen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ramsågen 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

