

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Rune  
Org nr: 785000-2176



## Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte ordförande ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
  - Första beslut om antagande av nya stadgar enligt bilaga. Skillnaderna mellan nuvarande och de nya stadgarna se bilagd jämförelse
- t) Stämmans avslutande.

## Medlemsvinst

RB BRF Rune är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rune får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-06-04. Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-01.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, 134 tkr är sämre än föregående främst pga högre driftkostnader samt kostnader för tjänster har ökat.

Budget för kommande verksamhetsår är upprättad för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 639% till 408%.

I resultatet ingår avskrivningar med 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 263 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 46:1 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 35 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Femte Tvärgatan 17 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	16
3 rum och kök	8

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	5
Antal p-platser	8



Total tomtarea	1 193 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 805 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	14 481 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 481 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 208 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan för budgetåret 2021 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 398 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 220 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts i enlighet med budget för 2023 och underhållsplan med 391 tkr (217 kr/m<sup>2</sup>).

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av elledningar	
Belysning på innergården	
Motorvärmarruttag till parkeringsplatserna	
Plåtskydd till skorstenar	
Tvättmaskin	
Värmeventiler	
Stammspolning	
Radiatorventiler i garage	
Snålspolande munstycken	
Takreovering inklusive taksäkerhet	2016
Radiatorventiler	2016
Brandsäkerhet	2016
Torktumlare	2016
Vattenmätare	2016
Undercentral, tempgivare och expansionskärl	2017
Garageportar och grind	2017
Målning trapphus	2018
Underhåll av källare och tvättstuga	2021
Relining dagvatten samt byte av kalklösare	2021

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2024	Inga planerade underhåll



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elvira von Wirén	Ordförande	2025
Björn Persson	Ledamot	2024
Marit Jemt	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Mikaelsson	Suppleant	2025
Peter Björling	Suppleant	2025
Johanna Bergström	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Söderströms revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2024
Alexandra Gradin	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annika Ärlehed	2024
Willy Dorsén	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

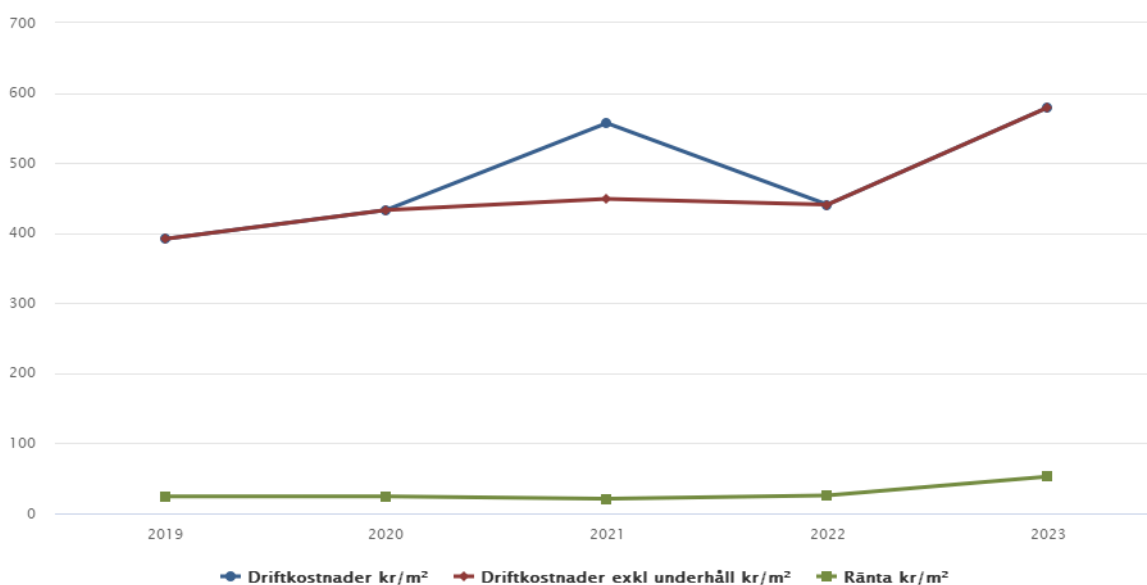




# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 658 407	1 532 123	1 482 365	1 434 220	1 401 342
Resultat efter finansiella poster	132 724	321 635	112 529	241 554	284 880
Soliditet %	16	8	-1	-4	-13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	94	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	925	856	828	800	775
Energikostnad kr/kvm	272	258	245	251	223
Sparande kr/kvm	146	250	243	206	230
Skuldsättning kr/kvm	983	1 624	1 661	1 699	1 737
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	983	1 624	1 661	1 699	1 737
Räntekänslighet %	1,1	1,9	2,0	2,1	2,2



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 700	1 514 333	-1 702 182	321 635
Disposition enl. årsstämmobeslut			321 635	-321 635
Reservering underhållsfond		391 000	-391 000	
Årets resultat				132 724
<b>Vid årets slut</b>	<b>160 700</b>	<b>1 905 333</b>	<b>-1 771 547</b>	<b>132 724</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 380 548
Årets resultat	132 724
Årets fondreservering enligt stadgarna	-391 000
<b>Summa</b>	<b>-1 638 824</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 638 824**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 407	1 532 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 131	77 090
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 743 538</b>	<b>1 609 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 046 002	-795 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 334	-244 256
Personalkostnader	Not 6	-71 836	-91 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-130 142	-130 142
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 528 315</b>	<b>-1 261 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>215 223</b>	<b>347 595</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 050	5 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 367	15 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-94 916	-46 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 499</b>	<b>-25 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 724</b>	<b>321 635</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>132 724</b>	<b>321 635</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	699 636	803 864
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	43 080	68 995
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>742 716</b>	<b>872 859</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	52 500	52 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 500</b>	<b>52 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>795 216</b>	<b>925 359</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	256	256
Övriga fordringar	Not 15	41 711	40 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	91 812	113 983
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>133 779</b>	<b>155 206</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 676 945	2 481 979
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 676 945</b>	<b>2 481 979</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 810 724</b>	<b>2 637 184</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 605 940</b>	<b>3 562 543</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	160 700	160 700	
Fond för yttre underhåll	1 905 333	1 514 333	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 066 033</b>	<b>1 675 033</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 771 548	-1 702 182	
Årets resultat	132 724	321 635	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 638 824</b>	<b>-1 380 548</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>427 210</b>	<b>294 485</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 734 772	2 855 616
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 734 772</b>	<b>2 855 616</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 000	75 200
Leverantörsskulder	Not 19	77 606	60 944
Skatteskulder	Not 20	21 419	12 231
Övriga skulder	Not 21	-378	-268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	305 312	264 335
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>443 959</b>	<b>412 442</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 605 940</b>	<b>3 562 543</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	132 724	321 635
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	130 142	130 142
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>262 867</b>	<b>451 777</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	21 426	-6 238
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	66 717	-35 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>351 010</b>	<b>410 531</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 156 044	-66 615
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 156 044</b>	<b>-66 615</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-805 034</b>	<b>343 916</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 481 978</b>	<b>2 138 062</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 676 945</b>	<b>2 481 978</b>



# 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	50
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.





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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 553 208	1 412 376
Hyror, lokaler	5 340	5 340
Hyror, garage	31 200	30 525
Hyror, p-platser	16 801	16 800
Elavgifter	51 858	67 082
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 658 407</b>	<b>1 532 123</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	65 100	65 100
Övriga ersättningar	17 429	6 497
Övriga rörelseintäkter	2 602	5 493
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>85 131</b>	<b>77 090</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Reparationer	-207 535	-63 393
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 704	-45 705
Försäkringspremier	-30 799	-29 100
Kabel- och digital-TV	-68 307	-66 770
Återbäring från Riksbyggen	2 500	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-299
Serviceavtal	-15 570	-7 906
Snö- och halkbekämpning	-83 638	-43 216
Statuskontroll	-4 581	0
Förbrukningsinventarier	-15 131	-6 734
Vatten	-150 228	-141 747
Fastighetsel	-75 511	-75 048
Uppvärmning	-264 992	-249 381
Sophantering och återvinning	-84 825	-67 762
Förvaltningsarvode drift	-1 680	-1 831
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 046 002</b>	<b>-795 392</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-234 564	-203 654
IT-kostnader	-1 425	-1 428
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-14 688
Övriga förvaltningskostnader	-7 090	-6 231
Kreditupplysningar	-716	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 563	-7 776
Representation	-1 800	0
Kontorsmateriel	-6 947	-2 332
Telefon och porto	-2 763	-2 523
Medlems- och föreningsavgifter	-2 625	-2 625
Bankkostnader	-2 529	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-898
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-280 334</b>	<b>-244 256</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-150	-9 650
Sammanträdesarvoden	-56 400	-53 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 177	-9 923
Övriga kostnadsersättningar	-173	0
Sociala kostnader	-12 937	-18 654
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-71 836</b>	<b>-91 827</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-31 750	-31 750
Avskrivningar tillkommande utgifter	-72 477	-72 477
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 375	-4 375
Avskrivning Installationer	-21 540	-21 540
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-130 142</b>	<b>-130 142</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 050	5 040
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 050</b>	<b>5 040</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 594	15 289
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	43
Övriga ränteintäkter	744	45
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 367</b>	<b>15 376</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-94 916	-46 377
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-94 916</b>	<b>-46 377</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 922 666	4 922 666
Mark	40 000	40 000
Tillkommande utgifter	1 425 388	1 425 388
	<b>6 388 054</b>	<b>6 388 054</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 388 054</b>	<b>6 388 054</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 859 166	-4 827 416
Tillkommande utgifter	-725 024	-652 547
	<b>-5 584 190</b>	<b>-5 479 963</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-31 750	-31 750
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-72 477	-72 477
	<b>-104 227</b>	<b>-104 227</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 688 417</b>	<b>-5 584 190</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	31 750	63 500
Mark	40 000	40 000
Tillkommande utgifter	627 886	700 364

## Taxeringsvärden

Bostäder	14 158 000	14 158 000
Lokaler	323 000	323 000

### **Totalt taxeringsvärde**

	<b>14 481 000</b>	<b>14 481 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 136 000</i>	<i>11 136 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 345 000</i>	<i>3 345 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	0	
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	280 163	280 163
Installationer	215 400	215 400
	<b>495 563</b>	<b>495 563</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>495 563</b>	<b>495 563</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-275 788	-271 413
Installationer	-150 780	-129 240
	<b>-426 568</b>	<b>-400 653</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 375	-4 375
Installationer	-21 540	-21 540
	<b>-25 915</b>	<b>-25 915</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-280 163	-275 788
Installationer	-172 320	-150 780
	<b>-452 483</b>	<b>-426 568</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>43 080</b>	<b>68 995</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	4 375
Installationer	43 080	64 620



**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	52 500	52 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>52 500</b>	<b>52 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	256	256
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>256</b>	<b>256</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	41 711	40 967
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>41 711</b>	<b>40 967</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	30 800	30 799
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 893	58 641
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	17 069
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 355
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>91 812</b>	<b>113 983</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	1 288 519	2 128 157
Transaktionskonto	388 426	353 822
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 676 945</b>	<b>2 481 979</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	1 774 772	2 930 816
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-75 200
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 734 772</b>	<b>2 855 616</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-03-01	516 044,00	0,00	516 044,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-01	2 414 772,00	0,00	640 000,00	1 774 772,00
<b>Summa</b>			<b>2 930 816,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 156 044,00</b>	<b>1 774 772,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 574 772 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

## Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	77 606	60 944
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>77 606</b>	<b>60 944</b>

## Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	21 419	12 231
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>21 419</b>	<b>12 231</b>

## Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	610	610
Skuld för moms	-991	-879
Skuld sociala avgifter och skatter	3	1
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-378</b>	<b>-268</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	17 721	18 090
Upplupna räntekostnader	7 077	5 548
Upplupna driftskostnader	41 237	0
Upplupna elkostnader	0	10 435
Upplupna värmekostnader	44 655	30 795
Upplupna kostnader för renhållning	1 189	1 069
Upplupna revisionsarvoden	3 000	4 323
Upplupna styrelsearvoden	53 400	53 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	137 033	140 825
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>305 312</b>	<b>264 335</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	3 876 800	3 876 800

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Elvira von Wirén

---

Marit Jemt

---

Björn Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Söderströms revisionsbyrå AB

---

Michael Johansson  
Godkänd revisor

---

Alexandra Gradin  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557511709396

## Dokument

Årsredovisning Rbf Rune 2023  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2024-02-28 07:50:19 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)  
Färdigställt 2024-02-29 07:36:50 CET (+0100)

## Initierare

Johanna Bergström (JB)  
Riksbyggen  
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

## Signerare

Elvira Von Wiren (EWW)  
elvira.wiren@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Elvira Isabella Agnes von Wirén"  
Signerade 2024-02-28 08:44:35 CET (+0100)

Björn Persson (BP)  
hungo59@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Erik Anders Persson"  
Signerade 2024-02-28 11:23:35 CET (+0100)

Marit Jemt (MJ1)  
marit.jemt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIT JEMT"  
Signerade 2024-02-28 08:48:03 CET (+0100)

Alexandra Gradin (AG)  
alexandragradin@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Alexandra Sanna Gradin"  
Signerade 2024-02-28 21:48:52 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557511709396

Michael Johansson (MJ2)  
*michaeljo@soderstromsrev.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG  
MICHAEL JOHANSSON"  
Signerade 2024-02-29 07:36:50 CET (+0100)*

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 RB BRF Rune

Org.nr 785000-2176

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Rune för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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 de 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. De 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 RB BRF Rune för räkenskapsåret 2023 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 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**

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.

Gävle den 29 februari 2024



Michael Johansson  
Godkänd revisor



Alexandra Gradin  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512086637

## Dokument

24030412550

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-03-04 13:24:48 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)

Färdigställt 2024-03-04 13:25:45 CET (+0100)

## Initierare

Johanna Bergström (JB)

Riksbyggen

*johanna.bergstrom@riksbyggen.se*

## Signerare

Alexandra Gradin (AG)

Personnummer 200303030183

*alexandragradin@yahoo.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Alexandra Sanna Gradin"

Signerade 2024-03-04 13:25:45 CET (+0100)

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>



---

# 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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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 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.

---

# RB BRF Rune

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Rune 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](http://www.riksbyggen.se)

