

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Styrmannen
Org nr: 785000-3539



Medlemsvinst

RB BRF Styrmanen 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.

Det här året uppgick beloppet till 4 400 kronor i återbäring samt 1 480 kronor i utdelning.



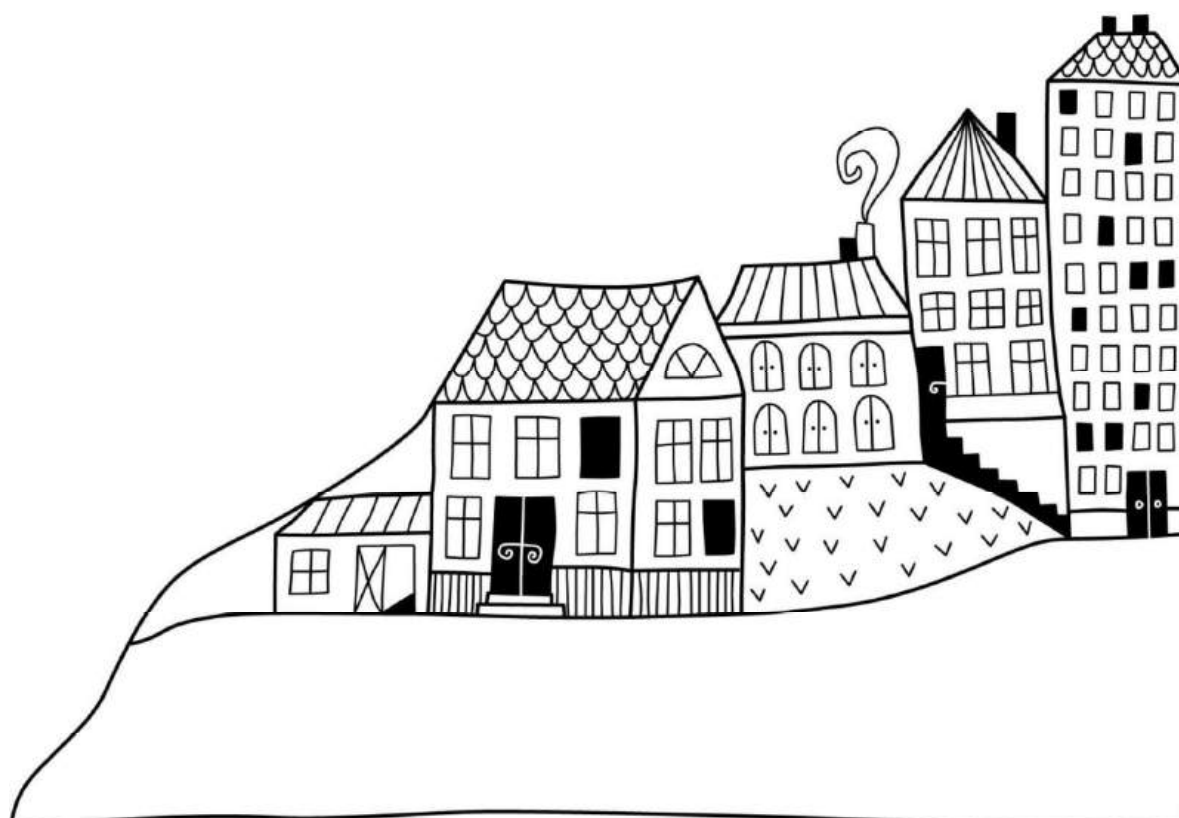
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Styrmannen 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.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är – 1 601 471 kr. Reparationskostnaderna har ökat under året. Föreningen har gjort ett större underhåll i sina loftgångar. Driftkostnaderna som el, vatten har minskat något, fjärrvärmen och sophämtningen har ökat något. Föreningens räntekostnader har ökat under året och föreningen ska under 2024 skriva om två lån som redovisas som kortfristig skuld.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 131% till 46%.

I resultatet ingår avskrivningar med 374 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –1 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brynäs 96:6 och 96:7 i Gävle kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 148 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Styrmansgatan 8-10 och 14-16 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	38	82	26	148

Dessutom tillkommer

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	2	24	57

Total tomtarea	10 928 m ²
Total bostadsarea	9 664 m ²
Total lokalarea	413 m ²
Årets taxeringsvärde	81 512 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 512 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,55 % av föreningens nettoomsättning.



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 574 tkr och planerat underhåll för 2 964 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 010tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 086 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2015
Markytor	2015
Garage och p-platser	2015
Ytterbelysning	2015
Byte av vattenmätare	2016
Huskropp utvändigt	2016-2017
Bostäder	2017
Gemensamma utrymmen	2017
Installationer	2017
Markytor	2017
Renovering tvättstuga	2018
Relining	2018
Loftgång	2018
Avlopp och asfaltering	2018
Motionsrum och wc i källare	2019
Relining	2019
Lekplats	2019
Motorvärmare	2019
Cykeltak	2020
Hissar	2020
Spolning	2020
Gjutning trapp	2020
Målning källare	2021
Värmestamsventiler	2021
Grundvattenpumpar	2021
Blomlåda	2021
Belysningsbyte	2022
Hissar	2022
Passersystem	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Loftgångar	2 358 010
Belysning, låssystem & filmning av rör samt spolning	499 446
Omsalning av vissa fönster	46 825
Portautomatik på vissa garageportar	59 675



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Qvarfort	Ordförande	2025
Lars Lindbom	Sekreterare	2024
Thomas Beckman	Vice ordförande	2024
Leif Wahlström	Ledamot	2024
Erik Hedlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Borglund	Suppleant	2024
Bernt-Ove Franzén	Suppleant	2024
Roger Brodin	Suppleant	2024
Birgitta Gustavsson	Suppleant	2024
Marie-Louise Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
BOREV Revision AB, Tomas Ericson	Auktoriserad revisor
Erika Söderström	Förtroendevald revisor

Valberedning

Jan Hurtig
Magnus Flodin

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 184 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 581 251	6 358 480	6 297 687	6 213 157	6 197 323
Resultat efter finansiella poster	-1 601 471	-11 452	821 740	784 292	601 187
Soliditet %	26	31	31	29	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	94	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	691	666	659	652	656
Energikostnad kr/kvm	228	237	206	177	196
Sparande kr/kvm	172	141	155	216	163
Skuldsättning kr/kvm	1 391	1 407	1 422	1 438	1 454
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 451	1 467	1 483	1 499	1 516
Räntekänslighet %	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3



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. Hushållsel ingår ej.

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.

Upplysning vid förlust.

Föreningen har under året haft stort oplanerat underhåll i sina loftgångar som kostade föreningen drygt 2 358 000kr, årets totala underhåll uppgick till 2 963 956 kr. Underhållet har betalats ur egen kassa på grund av det rådande ränteläget, föreningen är lågt belånad och det finns utrymme att ta upp nya lån när räntan förhoppningsvis justerats ned. Föreningen gjorde en avgiftshöjning med 3 % from 2024-02-01.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	297 670	30 000	9 193 049	-2 346 101	-11 452
Disposition enl. årsstämmobeslut				-11 452	11 452
Reservering underhållsfond			3 086 000	-3 086 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 963 956	2 963 956	
Årets resultat					-1 601 471
Vid årets slut	297 670	30 000	9 315 093	-2 479 597	-1 601 471

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 357 553
Årets resultat	-1 601 471
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 086 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 963 956
Summa	-4 081 068

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 081 068**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 581 251	6 358 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	623 307	469 504
Summa rörelseintäkter		7 204 558	6 827 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 367 953	-5 519 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-579 304	-606 398
Personalkostnader	Not 6	-375 926	-237 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-374 046	-360 635
Summa rörelsekostnader		-8 697 229	-6 724 182
Rörelseresultat		-1 492 671	103 803
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 480	7 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	63 075	23 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-173 355	-145 821
Summa finansiella poster		-108 799	-115 255
Resultat efter finansiella poster		-1 601 471	-11 452
Årets resultat		-1 601 471	-11 452



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 706 046	16 952 486
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	866 005	895 235
Summa materiella anläggningstillgångar		17 572 050	17 847 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		17 646 050	17 921 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	504	10 869
Övriga fordringar	Not 15	231 591	227 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	399 524	346 971
Summa kortfristiga fordringar		631 619	585 283
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 935 777	4 255 256
Summa kassa och bank		2 935 777	4 255 256
Summa omsättningstillgångar		3 567 396	4 840 539
Summa tillgångar		21 213 446	22 762 260



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	327 670	327 670	
Fond för yttre underhåll	9 315 093	9 193 049	
Summa bundet eget kapital	9 642 763	9 520 719	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 479 597	-2 346 101	
Årets resultat	-1 601 471	-11 452	
Summa fritt eget kapital	-4 081 068	-2 357 553	
Summa eget kapital	5 561 695	7 163 166	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 013 550	11 900 701
Summa långfristiga skulder		8 013 550	11 900 701
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 006 634	2 276 407
Leverantörsskulder	Not 19	411 555	226 808
Skatteskulder	Not 20	105 185	55 609
Övriga skulder	Not 21	156 592	144 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	958 235	995 540
Summa kortfristiga skulder		7 638 201	3 698 393
Summa eget kapital och skulder		21 213 446	22 762 260



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 601 471	-11 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	374 046	360 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 227 425	349 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 336	-13 348
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	209 581	-92 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 064 180	243 165
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-98 375	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 375	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-156 924	-156 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 924	-156 924
Årets kassaflöde	-1 319 479	86 241
Likvidamedel vid årets början	4 255 255	4 169 014
Likvidamedel vid årets slut	2 935 777	4 255 256

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) 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	120
Markanläggningar	Linjär	Full avskrivna
Inventarier och verktyg	Linjär	Full avskrivna
Installationer, solceller	Linjär	30
Installationer, övriga	Linjär	10
Installationer övervakningskameror	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 370 218	5 175 258
Hyror, bostäder	51 828	51 828
Hyror, lokaler	36 390	39 160
Hyror, garage	116 064	116 064
Hyror, p-platser	141 150	141 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-15 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 815	-1 535
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 500	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 350	-1 150
Bränsleavgifter, bostäder **	555 972	555 972
Elavgifter**	331 694	283 383
Summa nettoomsättning	6 581 251	6 358 480

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

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöversikten (se även märkning i Not 3)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter**	422 926	422 688
Övriga ersättningar	30 238	33 954
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Erhållna statliga bidrag, elstöd	165 768	0
Övriga rörelseintäkter	4 375	12 865
Summa övriga rörelseintäkter	623 307	469 504

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-2 963 956	-1 069 225
Reparationer	-574 307	-472 077
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 292	-235 932
Försäkringspremier	-163 313	-145 534
Kabel- och digital-TV	-429 554	-429 808
Återbäring från Riksbyggen	4 400	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 119	-24 732
Serviceavtal	-18 153	0
Sotning	0	-70 875
Obligatoriska besiktningar	-17 862	-15 146
Bevakningskostnader	-44 893	-62 732
Snö- och halkbekämpning	-69 250	-84 876
Statuskontroll	-5 419	0
Förbrukningsinventarier	-13 435	-37 655
Vatten	-440 829	-469 042
Fastighetsel	-733 296	-842 220
Uppvärmning	-1 122 631	-1 072 774
Sophantering och återvinning	-269 039	-246 145
Förvaltningsarvode drift	-246 006	-246 115
Summa driftskostnader	-7 367 953	-5 519 487



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-422 270	-408 033
Hyra inventarier & verktyg	-5 220	-7 952
Resekostnader	-377	0
IT-kostnader	-9 839	-8 576
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-10 813
Övriga förvaltningskostnader	-20 413	-22 512
Kreditupplysningar	-7 381	-5 273
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 413	-34 013
Kontorsmateriel	-1 004	0
Telefon och porto	-8 578	-10 276
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-110	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 100	-11 100
Bankkostnader	-5 555	-2 525
Övriga externa kostnader	-50 160	-85 324
Summa övriga externa kostnader	-579 742	-606 398

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-82 152	-61 488
Styrelsearvoden	-111 450	-39 450
Sammanträdesarvoden	0	-48 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-92 000	-61 022
Övriga kostnadsersättningar	-740	-124
Pensionskostnader	-3 506	0
Sociala kostnader	-85 641	-27 178
Summa personalkostnader	-375 489	-237 662

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-246 441	-246 441
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 046	-6 030
Avskrivning Installationer	-124 559	-108 164
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-374 046	-360 635

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 480	7 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 480	7 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	578	8 417
Ränteintäkter från likviditetsplacering	57 411	14 770
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	938	33
Övriga ränteintäkter	4 148	242
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 075	23 462

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-172 160	-145 520
Övriga räntekostnader	-1 195	-301
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-173 355	-145 821

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 572 876	29 572 876
Mark	1 150 000	1 150 000
Markanläggning	339 790	339 790
	31 062 666	31 062 666
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 062 666	31 062 666

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 770 389	-13 523 949
Markanläggningar	-339 790	-339 790
	-14 110 179	-13 863 739

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-246 441	-246 441
	-246 441	-246 441

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-14 356 620** **-14 110 180****Restvärde enligt plan vid årets slut****16 706 046** **16 952 486****Varav**

Byggnader	15 556 046	15 802 486
Mark	1 150 000	1 150 000

Taxeringsvärden

Bostäder	80 400 000	80 400 000
Lokaler	1 112 000	1 112 000

Totalt taxeringsvärde**81 512 000** **81 512 000**

varav byggnader

64 576 000 64 576 000

varav mark

16 936 000 16 936 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 023 973	1 023 973
Installationer	1 943 424	1 943 424
	2 967 397	2 967 397
Årets anskaffningar		
Installationer, övervakningskameror	98 375	0
	98 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 065 772	2 967 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 020 927	-1 014 897
Installationer	-1 051 235	-943 071
	-2 072 162	-1 957 968
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 045	-6 031
Installationer	-124 559	-108 164
	-127 604	-114 195
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 199 767	-2 072 163
Restvärde enligt plan vid årets slut	866 005	895 235
Varav		
Inventarier och verktyg	0	3 046
Installationer	866 005	892 189

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	74 000	74 000
Summa andra långfristiga fordringar	74 000	74 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	504	10 869
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	504	10 869

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	231 591	227 443
Summa övriga fordringar	231 591	227 443



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	193 605	163 313
Förutbetalda driftkostnader	21 351	9 292
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 403	100 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 574	71 575
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	999	749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 253	1 527
Förutbetalda leasingavgifter	339	310
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	399 524	346 971

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 211 460	3 454 049
Transaktionskonto	724 317	801 207
Summa kassa och bank	2 935 777	4 255 256

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 020 184	14 177 108
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 720	-156 924
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitutet	-5 915 914	-2 143 431
Långfristig skuld vid årets slut	8 013 550	11 876 753

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-10-30	2 902 118,00	0,00	31 204,00	2 870 914,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2024-10-30	3 080 000,00	0,00	35 000,00	3 045 000,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-01-30	3 012 008,00	0,00	34 520,00	2 977 488,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2026-07-30	2 143 431,00	0,00	23 948,00	2 119 483,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2027-03-01	3 039 551,00	0,00	32 252,00	3 007 299,00
Summa			14 177 108,00	0,00	156 924,00	14 020 184,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 720 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden ska 5 915 914 kr villkorsändras under nästkommande räkenskapsår (2024) därför redovisa vi även det som en kortfristig skuld. Resterande skuld – 8 013 550kr förfaller till betalning inom 2 - 3 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	407 855	215 933
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 700	10 875
Summa leverantörsskulder	411 555	226 808

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	105 185	55 609
Summa skatteskulder	105 185	55 609

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	70 708	73 292
Skuld för moms	76 379	65 708
Skuld sociala avgifter och skatter	9 505	5 029
Summa övriga skulder	156 592	144 029

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 018	0
Upplupna räntekostnader	11 647	11 779
Upplupna driftskostnader	10 875	0
Upplupna elkostnader	82 208	164 662
Upplupna vattenavgifter	0	39 291
Upplupna värmekostnader	154 669	148 773
Upplupna kostnader för renhållning	5 028	4 183
Upplupna styrelsearvoden	111 450	87 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543	229
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	546 798	538 772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	958 235	995 540

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 538 000	18 538 000

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

Gävle dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Fredrik Qvarfort

Lars Lindbom

Thomas Beckman

Erik Hedlund

Leif Wahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska signatur

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Erika Söderström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516459830

Dokument

Årsredovisning Styrmannen 2023

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-04-30 10:23:00 CEST (+0200) av Marie-Louise Larsson (ML)

Färdigställt 2024-05-03 10:23:40 CEST (+0200)

Initierare

Marie-Louise Larsson (ML)

Riksbyggen

marie-louise.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Qvarfort (FQ)

fqvarfort@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK QVARFORT"

Signerade 2024-04-30 11:00:11 CEST (+0200)

Lars Lindbom (LL)

lrsindbom2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Lindbom"

Signerade 2024-04-30 14:14:09 CEST (+0200)

Thomas Beckman (TB)

thomas.beckman81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS BECKMAN"

Signerade 2024-05-02 12:33:05 CEST (+0200)

Erik Hedlund (EH)

erik.j.hedlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK HEDLUND"

Signerade 2024-04-30 10:24:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516459830

Leif Wahlström (LW)
leifwahlstrom@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF WAHLSTRÖM"
Signerade 2024-05-02 12:08:01 CEST (+0200)

Erika Söderström (ES)
soderstromer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA ERIKA SÖDERSTRÖM"
Signerade 2024-05-02 20:38:00 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"
Signerade 2024-05-03 10:23:40 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmannen, org.nr 785000-3539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmannen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmanen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2023 i enlighet med 6 kap 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Erika Söderström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2024 16:38

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 03.05.2024 10:10

DOCUMENT ID:
BklMb3MGzA

ENVELOPE ID:
ByWZnMGGA-BklMb3MGzA

DOCUMENT NAME:
Brf Styrmannen - RB 2023 för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	03.05.2024 10:25 03.05.2024 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231
ANNA ERIKA SÖDERSTRÖM soderstromer@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:38 03.05.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/08) IP: 95.193.6.206

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Styrmannen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Styrmannen 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

