

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Hemmanet
Org nr: 769610–8724





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hemmanet får härmed upprätta 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ragvaldsbo 1:120 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Eskil Isakssons gata i Sigtuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	32
Antal förråd	30

Total tomtarea 10 710 m²

Total bostadsarea 2 100 m²

Årets taxeringsvärde 44 500 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 500 000 kr

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



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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Prostäd	Lokalvård
Tele2	Kabel-TV
Upplands Schakt Ek. Förening	Snöröjning
Presto Brandsäkerhet	Systematiskt brandskydd

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 4 tkr och planerat underhåll för 1 156 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 720 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har skett med 644 tkr, vilket motsvarar 307 kr/år/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av värmepumpar, etapp 1	2021
Byte av termostater	2021
Taktvätt	2021
Tvätt och omläggning av markplattor	2021
Fasadrengöring och målning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av värmepumpar, etapp 2	1 117 200
Målning av fasad	38 750



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Ström	Ordförande	2025
Stefano Tani	Sekreterare	2024
Joakim Stenling	Vice ordförande	2025
Anna Lampadari	Ledamot	2024
Adam Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Svensson Walther	Suppleant	2024
Lena Hallgren	Suppleant	2025
Mattias Tilling	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Märtha Grönqvist	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Folke Svensson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Fagerström	2024
Gertrud Edelryd	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hållbarhetsfrågor. Styrelsen har påbörjat ett arbete så att föreningens medlemmar skall kunna lämna inte bara hushållssopor och matavfall utan också plast- kartong- och glasavfall samt tidningar i eget återvinningsrum.

Styrelsen har anordnat städdagar höst och vår med god uppslutning. Vid städdagarna har rensning av rabatter, klippning av häckar, buskröjning med mera utförts.

Vid några tillfällen har grillkvällar anordnats vid föreningens grillplats.

Ett försök att förmå föreningens medlemmar att sköta gräsklippningen runt husen har inte helt utfallit väl. Några medlemmar har dock gjort goda insatser runt sina hus.

Större underhållsåtgärder: De femton återstående frånluftvärmepumparna har installerats under våren.

André Måleri har målat om södra gaveln på Eskil Isaksons gata 2 och reparerat gräsytor som skadats i samband med målningen 2022. Slutbetalning av måleriarbetena har skett efter dessa åtgärder.

Övriga underhålls- och skötselåtgärder: Arthurs trädgårdstjänst har röjt sly på föreningens sydöstra område samt klippt gräs runt husen och på de stora gräsytorerna mot Rosendalsvägen och gång- och cykelvägen.

Upplands Schakt Ek. Förening K-J Thisner har skött snöröjning och sandning under året.

ProStäd har städat föreningen trapphus

Kommande större underhållsåtgärder

Träpartierna runt entréerna skall laseras om under 2024. Styrelsen räknar med att föreningens medlemmar gör detta under styrelsen ledning.



Sandlådans sand skall bytas ut.

Balkongernas trä skall laseras.

Entréernas skärmtak skall målas.

2 – 4 laddmöjligheter för el-bilar skall installeras.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 866 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 918 355	1 731 327	1 724 668	1 698 474	1 691 234
Resultat efter finansiella poster	-785 082	-1 416 877	-964 868	-9 518	-232 253
Soliditet %	50	51	52	53	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	94	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	866	788	780	767	763
Energikostnad kr/kvm	55	60	54	48	48
Sparande kr/kvm	361	231	238	213	123
Skuldsättning kr/kvm	10 062	10 062	10 062	10 062	10 062
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 062	10 062	10 062	10 062	10 062
Räntekänslighet %	11,6	12,8	12,9	13,1	13,2



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information se Not 2.

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör en förlust under 2023 pga ökade driftkostnader, mestadels stora underhållskostnader. Föreningens sparande överskrider den rekommenderade nivån, föreningen har även byggt ett kapital för att amortera av lånen som varit bundna länge utan amortering och som omsätts under kommande åren i syfte att minska räntekostnader.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 130 000	1 904 129	-1 560 937	-1 416 877
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 416 877	1 416 877
Reservering underhållsfond		644 000	-644 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 155 950	1 155 950	
Årets resultat				-785 082
Vid årets slut	23 130 000	1 392 179	-2 465 864	-785 082

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 977 814
Årets resultat	-785 082
Årets fondreservering enligt stadgarna	-644 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 155 950
Summa	-3 250 946

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 250 946**

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	1 918 355	1 731 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 984	10 878
Summa rörelseintäkter		1 944 339	1 742 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 642 437	-2 107 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 934	-168 966
Personalkostnader	Not 6	-78 401	-33 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-387 869	-387 869
Summa rörelsekostnader		-2 286 641	-2 698 061
Rörelseresultat		-342 301	-955 856
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	300	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	53 387	33 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-496 468	-496 408
Summa finansiella poster		-442 781	-461 021
Resultat efter finansiella poster		-785 082	-1 416 877
Årets resultat		-785 082	-1 416 877



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 251 925	40 632 919
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	13 750	20 625
Summa materiella anläggningstillgångar		40 265 675	40 653 544
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		40 280 675	40 668 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	502
Övriga fordringar	Not 15	607	587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	90 201	78 942
Summa kortfristiga fordringar		90 808	80 031
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 315 017	2 762 044
Summa kassa och bank		2 315 017	2 762 044
Summa omsättningstillgångar		2 405 825	2 842 075
Summa tillgångar		42 686 501	43 510 619



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 130 000	23 130 000	
Fond för yttre underhåll	1 392 179	1 904 129	
Summa bundet eget kapital	24 522 179	25 034 129	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 465 864	-1 560 937	
Årets resultat	-785 082	-1 416 877	
Summa fritt eget kapital	-3 250 946	-2 977 814	
Summa eget kapital	21 271 233	22 056 316	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 718 258	21 129 404
Summa långfristiga skulder		14 718 258	21 129 404
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 411 146	0
Leverantörsskulder	Not 19	21 499	21 809
Skatteskulder	Not 20	6 109	4 309
Övriga skulder	Not 21	9 581	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	248 674	298 781
Summa kortfristiga skulder		6 697 009	324 899
Summa eget kapital och skulder		42 686 501	43 510 619



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-785 082	-1 416 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	387 869	387 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-397 214	-1 029 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 777	19 571
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-39 036	-16 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-447 027	-1 025 903
Årets kassaflöde	-447 027	-1 025 903
Likvidamedel vid årets början	2 762 043	3 787 946
Likvidamedel vid årets slut	2 315 017	2 762 043
Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning (Not 9 & 10)		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	-1



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	120
Motorvärmare	Linjär	20

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 ¹	1 819 565	1 654 512
Hyror, p-platser	109 450	90 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 660	-13 285
Summa nettoomsättning	1 918 355	1 731 327

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	13 243	8 639
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Erhållna statliga bidrag	12 561	0
Övriga rörelseintäkter	180	2 242
Summa övriga rörelseintäkter	25 984	10 878

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 155 950	-1 513 539
Reparationer	-4 215	-102 032
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 670	-45 570
Försäkringspremier	-47 969	-42 775
Kabel- och digital-TV	-56 290	-97 137
Återbäring från Riksbyggen	1 200	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 026	-1 865
Obligatoriska besiktningar	0	-7 088
Snö- och halkbekämpning	-66 469	-34 950
Förbrukningsinventarier	-21 841	-23 559
Vatten	-57 371	-57 393
Fastighetsel	-57 515	-67 637
Sophantering och återvinning	-46 590	-41 602
Förvaltningsarvode drift	-79 730	-73 385
Summa driftskostnader	-1 642 437	-2 107 431

¹ I årsavgiften ingår vatten, bredband, kabel-tv, telefoni och hyra förråd.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 201	-91 358
IT-kostnader	-3 291	-7 440
Arvode, yrkesrevisorer	-20 750	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 900	-33 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 550	-6 521
Representation	-494	-2 122
Kontorsmateriel	-5 188	-5 563
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	-2 250
Konsultarvoden	-22 779	0
Bankkostnader	-2 517	-2 380
Övriga externa kostnader	-14	-183
Summa övriga externa kostnader	-177 934	-168 966

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 116	0
Styrelsearvoden	-27 000	-25 960
Sammanträdesarvoden	-25 380	-3 240
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 300	-4 100
Sociala kostnader	-15 605	-496
Summa personalkostnader	-78 401	-33 796

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-380 994	-380 994
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 875	-6 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-387 869	-387 869

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	300	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	300	1 440



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton*	53 335	33 930
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	16
Övriga ränteintäkter	20	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53 387	33 947

*Ränteintäkter från bankkonton fördelas enligt nedan:

SBAB: 4 709 kr

Resurs Bank: 83kr

Aros Kapital: 31 654kr

Swedbank: 975 kr

Collector: 15 915kr

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-496 408	-496 408
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-496 468	-496 408

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 100 000	44 100 000
Mark	1 400 000	1 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 500 000	45 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 867 081	-4 486 088
	-4 867 081	-4 486 088

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-380 994	-380 994
	-380 994	-380 994

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 248 075	-4 867 081
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	38 851 925	39 232 919
Mark	1 400 000	1 400 000

Taxeringsvärden

Bostäder	44 500 000	44 500 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	44 500 000	44 500 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 500 000</i>	<i>10 500 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	137 500	137 500
	137 500	137 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 500	137 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-116 875	-110 000
	-116 875	-110 000
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 875	-6 875
	-6 875	-6 875
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-123 750	-116 875
	-123 750	-116 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-123 750	-116 875
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 750	20 625
Varav		
Inventarier och verktyg	13 750	20 625

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	0	502
	0	502

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	607	587
	607	587



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 954	650
Förutbetalda försäkringspremier	57 112	47 969
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 573	13 794
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 080	14 065
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 483	2 464
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 201	78 942

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 013	3 759
Bankmedel	1 706 008	2 054 951
Transaktionskonto	604 996	703 333
Summa kassa och bank	2 315 017	2 762 044

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 129 404	21 129 404
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 411 146	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 718 258	21 129 404

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,21%	2024-04-25	6 411 156,00	0,00	0,00	6 411 156,00
SBAB	2,20%	2025-01-17	7 691 165,00	0,00	0,00	7 691 165,00
SBAB	2,64%	2025-06-12	7 027 083,00	0,00	0,00	7 027 083,00
Summa			21 129 404,00	0,00	0,00	21 129 404,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 6 411 156 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 21 129 404 kr.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	21 499	21 809
Summa leverantörsskulder	21 499	21 809

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	558	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	47 670	45 570
Debiterad preliminärskatt	-42 119	-41 261
Summa skatteskulder	6 109	4 309

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	9 581	0
Summa övriga skulder	9 581	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 840	14 679
Upplupna räntekostnader	12 988	12 988
Upplupna driftskostnader	21 303	4 600
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	38 750
Upplupna elkostnader	9 776	21 437
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	34 500	46 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 458
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	140 117	135 150
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 674	298 781

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 570 000	22 570 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Staffan Ström

Stefano Tani

Joakim Stenling

Anna Lampadari

Adam Jakobsson

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum som framgår i våra elektroniska signaturer

KPMG AB
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Märtha Grönqvist
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557515594317

Document

Årsredovisning 2023 RB Brf Hemmanet

Main document

26 pages

Initiated on 2024-04-19 08:40:37 CEST (+0200) by Elin SaloTeborn (ES)

Finalised on 2024-04-22 15:19:56 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTeborn (ES)

Riksbyggen

Signatories

Staffan Ström (SS)



The name returned by Swedish BankID was "Lars Ragnar Staffan Ström"
Signed 2024-04-19 08:47:00 CEST (+0200)

Stefano Tani (ST)



The name returned by Swedish BankID was "STEFANO TANI"
Signed 2024-04-19 09:14:52 CEST (+0200)

Joakim Stenling (JS)



The name returned by Swedish BankID was "JOAKIM STENLING"
Signed 2024-04-19 09:18:56 CEST (+0200)

Anna Lampadari (AL)



The name returned by Swedish BankID was "ANNA LAMPADARI"
Signed 2024-04-19 14:29:00 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515594317

Adam Jakobsson (AJ)



*The name returned by Swedish BankID was "ADAM
NYGÅRDS JAKOBSSON"
Signed 2024-04-19 15:06:47 CEST (+0200)*

Mattias Eklöf (ME)



*The name returned by Swedish BankID was "Lars
Mattias Eklöf"
Signed 2024-04-22 15:19:56 CEST (+0200)*

Märtha Grönqvist (MG)



*The name returned by Swedish BankID was "Märtha
Ragnhild Alice Grönqvist"
Signed 2024-04-21 02:33:21 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Hemmanet, org. nr 769610-8724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Hemmanet för år 2023.

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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 RB BRF Hemmanet för år 2023 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 22 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:

Mattias Eklöf

02F4219382A6402...
mattias.eklof

Auktoriserad revisor

Märtha Grönqvist

Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: BFD6CC5613BA4D76B260C9819D75A781	Status: Sent
Subject: Complete with DocuSign: 285854291 253290451 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Mattias Eklöf
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	mattias.eklof@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original	Holder: Mattias Eklöf	Location: DocuSign
4/22/2024 3:15:57 PM	mattias.eklof@kpmg.se	

Signer Events**Signature****Timestamp**

Märtha Grönqvist	Sent: 4/22/2024 3:17:44 PM
marta.gronqvist@icloud.com	Resent: 4/23/2024 10:59:15 AM
Security Level: Email, Account Authentication (None)	

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: d99970c8-78ce-545d-b4ae-ed0fa64cbace
 Country or Region of ID: SE
 Result: Failed
 Performed: 4/22/2024 5:00:15 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: a9847eec-7a1b-50cd-b129-527ac5e5326c
 Country or Region of ID: SE
 Result: Failed
 Performed: 4/23/2024 11:02:15 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: a9847eec-7a1b-50cd-b129-527ac5e5326c
 Country or Region of ID: SE
 Result: Failed
 Performed: 4/23/2024 11:02:30 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: a9847eec-7a1b-50cd-b129-527ac5e5326c
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/23/2024 3:16:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
<p>Mattias Eklöf mattias.eklof@kpmg.se KPMG AB</p> <p>Security Level: Email, Account Authentication (None)</p>	<p>DocuSigned by: <i>Mattias Eklöf</i> 02F4219382A6402...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 195.84.56.2</p>	<p>Sent: 4/22/2024 3:17:44 PM Viewed: 4/22/2024 3:18:28 PM Signed: 4/22/2024 3:18:37 PM</p>

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 5fafa305-6686-51aa-8091-714ea192646b
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/22/2024 3:18:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/22/2024 3:17:45 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/22/2024 3:18:28 PM
Signing Complete	Security Checked	4/22/2024 3:18:37 PM
Payment Events	Status	Timestamps

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Hemmanet, org. nr. 769610-8724

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Hemmanet, org. nr. 769610-8724 för räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort och datum

Märta Grönqvist
Av föreningsstämman utsedd internrevisor



Verification

Transaction 09222115557515943149

Document

Revisionsberättelse förtroendevald Brf Hemmanet
Main document
1 page
Initiated on 2024-04-23 16:46:25 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)
Finalised on 2024-04-23 16:51:16 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)
Riksbyggen

Signatories

Märta Grönqvist (MG)



The name returned by Swedish BankID was "Märtha Ragnhild Alice Grönqvist"
Signed 2024-04-23 16:51:16 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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 Hemmanet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Hemmanet 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

