
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Södercentrum
Org nr: 7696125868



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SÖDERCENTRUM

Ordinarie föreningsstämma måndagen den 10 juni 2024

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter (extern)
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden, se kallelse
20. Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RB BRF Södercentrum 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 10 100 kronor i återbäring samt 4 230 kronor i utdelning.

RM

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södercentrum 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 Region Gotland

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjda avgifter och mindre underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 333% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 333% till 317%.

I resultatet ingår avskrivningar med 984 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 529 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 909 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Häggen 6 i Region Gotland med 141 lägenheter samt 11 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Byrumsgatan 6-10, 12 A-B, 14-22, Magasinsgatan 1-15, Söderväg 12, 14 A-B, 16 A-B och Sören Norrbygatan 11 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Proinova i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa	Varav hyresrätter
12	49	59	16	5	141	4

Dessutom tillkommer

Lokaler

12

Total bostadsarea	11 032 m ²
Varav hyresrätter	335 m ²
Total lokalarea	876 m ²

2024

Årets taxeringsvärde	167 786 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 786 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,38 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. 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 är delaktig i Ekens samfällighet tillsammans med Brf Visbyhus nr 15 och Ica Atterdags. Föreningens andel är 85/203 delar. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

Brf Södercentrum har en överenskommelse med Brf Häggen om fördelning av kostnader gällande sophantering eftersom Brf Häggen inte har någon egen sopstation. Brf Södercentrum debiterar Brf Häggen för 12/100 delar av sopkostnaderna. Brf Södercentrum får även dra av moms med 7,35 % för sopor, vatten, el, fjärrvärme och underhållskostnader för lokalerna som föreningen äger.

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 485 tkr och planerat underhåll för 375 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 468 000 kr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 239 000 kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen lite under den genomsnittliga kostnaden

Zu

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönstermålning	2013/2014
Värme/Ventilation	2014
Renovering hyresrätter	2015
Installation värmepump och duc	2015
Samlingslokal + gästlägenhet	2016
Fönsterbräden	2016
Lokaler	2017
Hissar	2017/2018
Planteringar	2018
Fönster	2018
Låssystem	2019
Lokaler	2020
Installationer, filter, ventilation	2020
Gemensamma utrymmen, lampor	2020
Installationer, ventilation	2021
Markytor	2021
Installation el	2022
Nya entrédörrar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, rundeln	117 886
Slutfaktura dörrar	256 842

RM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Svedberg	Ordförande	2024
Mats Lindström	Sekreterare	2024
Mats Englund	Ledamot	2025
Margareta Palmedal	Ledamot	2025
Hans Fernström	Ledamot	2025
Hugo Eskedahl	Ledamot	Avflyttad
Petra Ahdrian	Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Ragnar	Suppleant	2024
Tom Alderheim	Suppleant	2025
Malin Olsson Karivainio	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Anna Axelsson	Intern revisor	2024
Jan Larsson	Intern suppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Klingvall, sammankallande	2024
Börje Nilsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 193 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 8 % från 2024-01-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m²/år.

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

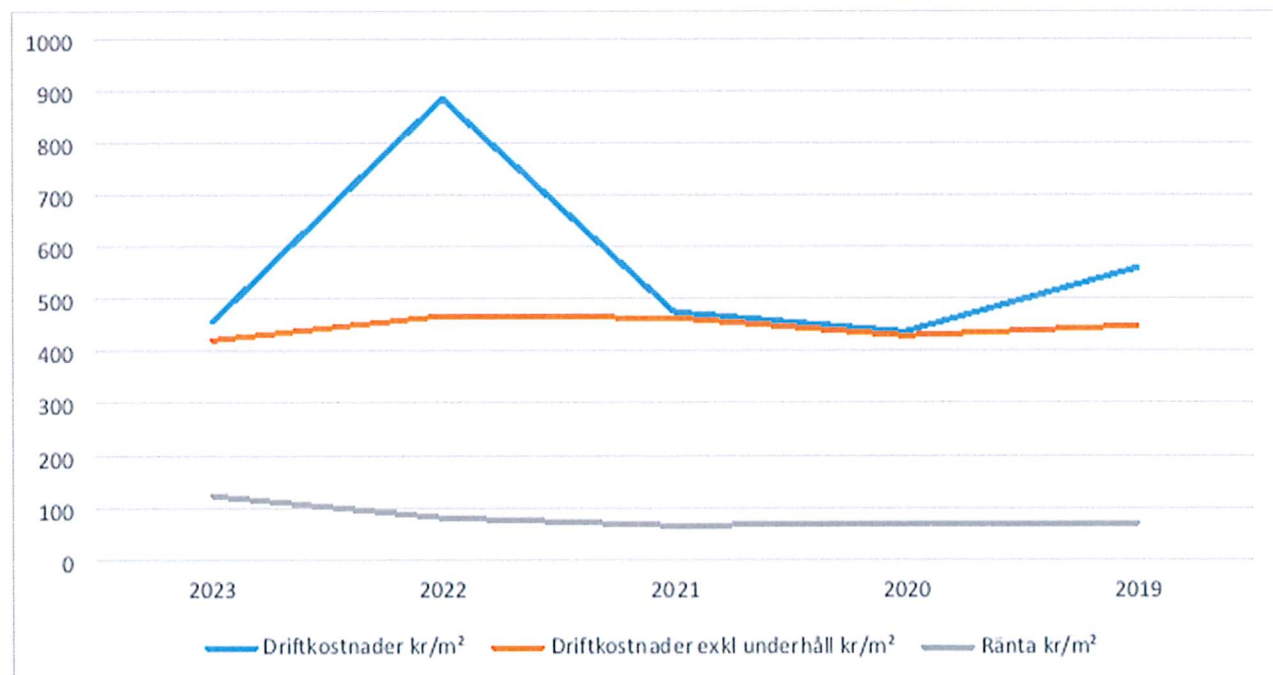
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

RM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 592	9 086	8 899	8 682
Rörelsens intäkter	9 654	9 342	8 975	8 782
Resultat efter finansiella poster	545	-3 707	1 018	1 244
Årets resultat	545	-3 707	1 018	1 244
Resultat exkl avskrivningar	1 529	-2 721	2 005	2 227
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	290	-3 960	766	1 177
Balansomslutning	139 945	139 191	143 251	143 313
Årets kassaflöde	1 549	-3 367	1 150	2 212
Soliditet %	66	66	67	66
Likviditet %	317	333	504	343
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	80	82	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	733	697	685	671
Driftkostnader kr/kvm	454	884	474	437
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	422	467	461	427
Energikostnad kr/kvm	226	214	205	196
Underhållsfond kr/kvm	221	148	461	370
Reservering till underhållsfond kr/kvm	104	104	104	88
Sparande kr/kvm	160	188	181	197
Ränta kr/kvm	123	80	65	68
Skuldsättning kr/kvm	3 776	3 812	3 847	3 882
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 204	4 243	4 282	4 322
Räntekänslighet %	5,7	6,1	6,3	6,4



RM

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

RM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 928 295	3 059 121	1 764 848	8 153 306	-3 706 671
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 706 671	3 706 671
Reservering underhållsfond			1 239 000	-1 239 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-374 727	374 727	
Årets resultat					544 962
Vid årets slut	82 928 295	3 059 121	2 629 121	3 582 362	544 962

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 446 636
Årets resultat	544 962
Årets fondreservering	-1 239 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	374 727
Summa	4 127 325

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 127 325**

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

Em

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 591 595	9 086 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 335	255 849
Summa rörelseintäkter		9 653 930	9 342 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 405 415	-10 528 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 131 604	-373 001
Personalkostnader	Not 6	-270 756	-272 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-983 544	-985 401
Summa rörelsekostnader		-7 791 319	-12 159 748
Rörelseresultat		1 862 611	-2 817 524
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 230	20 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	139 505	46 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 461 384	-956 444
Summa finansiella poster		-1 317 649	-889 146
Resultat efter finansiella poster		544 962	-3 706 671
Årets resultat		544 962	-3 706 671

2024

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	131 210 164	132 191 243
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	10 363	42 828
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	123 778	0
Summa materiella anläggningstillgångar		131 344 305	132 234 071
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	211 500	211 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		211 500	211 500
Summa anläggningstillgångar		131 555 805	132 445 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		37 638	24 935
Övriga fordringar		45 607	37 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	559 318	478 067
Summa kortfristiga fordringar		642 563	540 011
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 768 747	6 219 957
Summa kassa och bank		7 768 747	6 219 957
Summa omsättningstillgångar		8 411 310	6 759 968
Summa tillgångar		139 967 115	139 205 539

2024

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 987 416	85 987 416	
Fond för yttre underhåll	2 629 121	1 764 848	
Summa bundet eget kapital	88 616 537	87 752 264	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 582 363	8 153 306	
Årets resultat	544 962	-3 706 671	
Summa fritt eget kapital	4 127 325	4 446 636	
Summa eget kapital	92 743 862	92 198 899	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 469 033	28 776 641
Summa långfristiga skulder		28 469 033	28 776 641
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 501 241	16 611 755
Leverantörsskulder		750 044	208 658
Skatteskulder		24 930	10 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 478 005	1 399 236
Summa kortfristiga skulder		18 754 220	18 229 999
Summa eget kapital och skulder		139 967 115	139 205 539

2023

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	544 962	-3 706 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	983 544	985 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 528 507	-2 721 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-102 552	-259 287
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	524 221	16 272 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 950 176	13 292 170
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	0	-47 150
Bidrag	30 000	
Investeringar i pågående byggnation	-123 778	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 778	-47 150
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-307 608	-16 611 755
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-307 608	-16 611 755
Årets kassaflöde	1 548 790	-3 366 735
Likvidamedel vid årets början	6 219 957	9 586 691
Likvidamedel vid årets slut	7 768 747	6 219 957

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

RU1

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	119
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installation	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	7 751 964	7 382 952
Hyror, bostäder	462 718	441 312
Hyror, lokaler	1 283 832	1 177 185
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 733	-139
Rabatter	0	-419
Elavgifter	21 498	9 667
Sophämningsavgifter	77 316	75 816
Summa nettoomsättning	9 591 595	9 086 374

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	8 640	8 640
Övriga ersättningar	48 795	62 456
Övriga rörelseintäkter	4 900	153 421
Försäkringsersättningar	0	31 332
Summa övriga rörelseintäkter	62 335	255 849

PLM

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-374 728	-4 965 426
Reparationer	-484 569	-497 068
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-316 619	-297 329
Samfällighetsavgifter	-84 680	-161 495
Försäkringspremier	-163 237	-145 494
Kabel- och digital-TV	-383 462	-386 791
Återbäring från Riksbyggen	10 100	14 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 816	-1 448
Serviceavtal	-22 084	-4 579
Sotning	-32 478	-32 578
Obligatoriska besiktningar	-43 560	-62 959
Bevakningskostnader	-11 044	-22 211
Snö- och halkbekämpning	-40 677	-25 723
Förbrukningsinventarier	-21 830	-50 023
Vatten	-888 995	-790 985
Fastighetsel	-340 546	-371 711
Laddstolpar	-4 183	-2 452
Uppvärmning	-1 456 190	-1 381 791
Sophantering och återvinning	-353 453	-328 399
Förvaltningsarvode drift	-354 364	-1 014 377
Summa driftskostnader	-5 405 415	-10 528 839

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 004 988	-261 246
IT-kostnader	-27 908	-2 435
Arvode, yrkesrevisorer	-20 445	-16 935
Övriga förvaltningskostnader	-33 162	-28 856
Kreditupplysningar	-3 172	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 425	-37 639
Kontorsmateriel	-2 563	-2 106
Telefon och porto	-4 650	-15 583
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 640	-5 640
Konsultarvoden	-5 222	0
Bankkostnader	-4 367	-2 560
Summa övriga externa kostnader	-1 131 604	-373 001

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-175 775	-163 823
Sammanträdesarvoden	-54 900	-57 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-10 500
Sociala kostnader	-40 081	-40 584
Summa personalkostnader	-270 756	-272 507

RM

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-927 360	-927 360
Avskrivningar tillkommande utgifter	-53 719	-53 719
Avskrivning Installationer	-2 465	-4 322
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-983 544	-985 401

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	4 230	20 304
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 230	20 304

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 201	7 352
Ränteintäkter från likviditetsplacering	137 550	39 531
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	66
Övriga ränteintäkter	640	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	139 505	46 993

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 461 384	-956 323
Övriga räntekostnader	0	-121
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 461 384	-956 444

Eni

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	116 229 180	116 229 180
Mark	29 057 295	29 057 295
Tillkommande utgifter	564 839	564 839
	145 851 314	145 851 314
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 851 314	145 851 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 286 143	-12 358 821
Tillkommande utgifter	-373 927	-320 209
	-13 660 109	-12 679 030
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-927 360	-927 360
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-53 719	-53 719
	-981 070	-981 070
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 641 176	-13 660 109
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 210 095	132 191 165
Varav		
Byggnader	101 115 677	102 043 037
Mark	29 057 295	29 057 295
Tillkommande utgifter	137 192	190 911
Totalt taxeringsvärde	167 786 000	167 786 000
<i>varav byggnader</i>	<i>133 000 000</i>	<i>133 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 786 000</i>	<i>34 786 000</i>
<i>Raj</i>		

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	82 900	37 750
	82 900	37 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 900	37 750
Årets anskaffning		
Installationer		47 150
Bidrag	- 30 000	0
	52 900	82 900
Akkumulerad avskrivning enligt plan		
Installationer	-40 072	-37 750
	-40 072	-37 750
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 465	-4 322
	-2 465	-4 322
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 537	-40 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 363	42 828
Varav		
Installationer	10 363	42 828

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
IMD	123 778	0
Vid årets slut	123 778	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
423 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	211 500	211 500
Summa andra långfristiga fordringar	211 500	211 500

RW

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	193 770	163 237
Förutbetalda driftkostnader	22 292	9 677
Förutbetalt förvaltningsarvode	260 895	238 975
Förutbetald renhållning	3 821	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 752	64 703
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 885	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 903	1 475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	559 318	478 067

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 032 724	4 895 174
Företagskonto	97 836	78 850
Transaktionskonto	1 638 187	1 245 933
Summa kassa och bank	7 768 747	6 219 957

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	44 970 274	45 388 396
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-417 208	-419 036
Omsättning nästa år	-16 084 033	-16 192 719
Långfristig skuld vid årets slut	28 469 033	28 776 641

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,03%	2024-03-30	3 495 488,00	0,00	35 686,00	3 459 802,00
SWEDBANK	5,13%	2023-04-25	6 850 231,00	-6 813 731,00	36 500,00	0,00
SWEDBANK	5,13%	2024-04-01	5 847 000,00	0,00	0,00	5 847 000,00
SWEDBANK	4,59%	2024-04-28	0,00	6 813 731,00	36 500,00	6 777 231,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,09%	2025-03-30	14 298 750,00	0,00	155 000,00	14 143 750,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-09-30	7 034 395,00	0,00	71 236,00	6 963 159,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2027-06-30	7 862 532,00	0,00	83 200,00	7 779 332,00
Summa			45 388 396,00	0,00	418 122,00	44 970 274,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 417 208 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 668 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 459 802 kr och Swedbank om lån 12 624 231 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.

241

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 661	34 413
Upplupna räntekostnader	210 027	121 853
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 366	0
Upplupna elkostnader	31 661	32 083
Upplupna värmekostnader	222 398	209 711
Upplupna styrelsearvoden	113 500	109 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 549	14 603
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 924	97 724
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	820 918	779 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 478 005	1 399 236

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 25/3-24

Ort och datum

Lena Svedberg

Lena Svedberg

Mats Englund

Mats Englund

Mats Lindström

Mats Lindström

Margareta Palmedal

Margareta Palmedal

Hans Fernström

Hans Fernström

Lena Ragnar

Lena Ragnar (för Hugo Eskedahl)

Malin Olsson Karivainio

Malin Olsson Karivainio (för Petra Ahndin)

Ahdrian

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4-2024

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Anna Axelsson

Anna Axelsson/Intern revisor
Brf Södercentrum

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södercentrum
Org.nr 769612-5868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Jul

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Södercentrum för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

RM

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

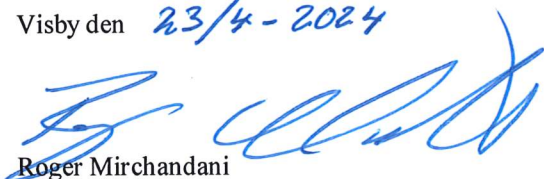
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.

Visby den 23/4 - 2024



Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor



Anna Axelsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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 planliga 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 Södercentrum

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Södercentrum 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

