

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Berguven nr 1
Org nr: 716000-0068



Kallelse till ordinarie föreningsstämma Rb Brf Berguven nr 1

Datum Lördag den 25 november 2023
Tid Kl 09.00
Plats Styrelserummet, Örnstigen 13
Dagordning § 59 i stadgarna

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte ordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden.
- Motion från Karin Wilsby Öster ang uteplatsen.
- t) Stämmans avslutande.

Årsredovisning och motion med styrelsens yttrande och förslag till beslut delas ut i god tid före stämman

Välkomna!
Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Berguven nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26.

I resultatet ingår avskrivningar med 315 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berguven 4 i Täby kommun. På fastigheten finns en byggnad med 38 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adress är Örnstigen 5-13 i Täby.

Fastigheten är via Riksbyggen fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring samt försäkring mot ohyra som handläggs av Anticimex. 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.	Summa
2	19	14	3	38

Dessutom tillkommer för uthyrning

Lokaler/förråd	Garage	P-platser
7	5	20

Total tomtarea 4 508 m²

Total Bostadsarea 2 338 m²

Total lokal/förrådsarea 62 m²

Årets taxeringsvärde 49 687 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 687 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 köper ekonomisk- och administrativ förvaltning av Riksbyggen. Vi styr och driver förvaltningen i egen regi vad gäller fastighetsskötsel, reparations- och underhållsarbeten samt ekonomisk planering.

Den stora ombyggnaden av vår värmecentral, som påbörjades vid årsskiftet 2021-2022, avslutades under hösten 2022. Vi konstaterar nu att vår anläggning fungerar mycket bra och uppvisar en driftsäkerhet och driftsekonomi klart bättre än vad vi levte med tidigare år.

OVK, lagstadgad ventilationsbesiktning och rensning av ventilationskanaler, genomförs vart 6:e år och årets besiktning gick som tidigare bra.

Stamrensning utförs med 5 års intervall. Senaste rensning var under verksamhetsåret 2021-2022 och genomfördes utan problem.

Efter särskild genomgång och besiktning i vintras av yttertak och vindsytor, beslutade vi att reparera och åtgärda fel och brister på yttertaget samt att tilläggsisolera vinden. Yttertaget bedöms efter genomfört arbete hålla i minst 10 år framöver. Tilläggsisolering är en energibesparande åtgärd som känns rätt och ligger i tiden.

Under året har 3 laddstolar installerats på vår parkering. Detta innebär att det nu finns laddmöjligheter på 6 parkeringsplatser. Viss omDispositionering av förhyrda platser kommer ske succesivt när fler och fler skaffar bil med laddmöjligheter. Vi har sökt statligt bidrag för installationen, fått klartecken men ännu inte någon utbetalning till oss.

I årsredovisningen för år 2021-2022 talade vi om en tuff ekonomisk verklighet som väntar och visst blev det så. Kraftigt höjda räntenivåer, energipriser och inflation har slagit också mot vår brf och när det väntas bättre tider är svårt att sia om i dagsläget. Fram till för ett par år sedan hade vi en rörlig ränta på under 1 % medan vi fram mot nästa år kalkylerar med en räntenivå på uppåt 5 %. Energipriserna har stabiliserats under den senaste tiden men också här får vi framgent räkna med väsentligt högre priser än förr om åren. Vi sökte och erhöll elstöd med 112 000 kr under året.

Våra lån löper med rörliga räntevillkor, 3 månader med Stiborräntan som bas. Låneskulden utökades med 250 000 kr vid låneomsättning i somras och vi ska amortera som tidigare år 166 100 kr per år.

Årsavgiften var oförändrad från 2010 till 2021 då den sänktes med 8%, vartefter den höjdes vid årsskiftet 2022-2023 med 10%. Nuvarande årsavgift är således nästan på samma nivå som för 13 år sedan och då har vi ändå sett till att sköta och underhålla vår fastighet på bästa sätt under dessa år.

Inga större underhållsarbeten är planerade eller behövs inom de närmaste 5-10 åren. Detta till trots måste vi fortsatt ta höjd för höjda kostnader och för att klara vår likvida ställning framöver. Styrelsen fattar beslut i början av november 2023 om årsavgiften från och med 2024-01-01.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk/administrativ förvaltning	Riksbyggen
Jour, vattenskador	Lybecks Högtryckstjänst AB
Dörrar och lås	Täby Danderyds Lås AB
Yttre skötsel sommar och vinter	Hessling & Lilja AB
Bredband, TV	Tele2
Städning	Minic Profallt Städ AB
Elleverans	Storuman Energi
Värmepumpar	Edsvik VVS Service AB
Brandskydd	Firesafe AB/Kidde Sweden AB

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 60 tkr och planerat underhåll för 585 tkr.

Vår värmecentral med 3 bergvärmepumpar och kringutrustning har totalrenoverats under 2 år. Årets nedlagda kostnader uppgår till 303 tkr.

Underhållsplan: Föreningens gamla underhållsplan från 2016 visar på ett underhållsbehov på 1 858 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har som förgående år skett med 283 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

Ny reviderad underhållsplan arbetas fram under de närmaste åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tilläggsisolering vind och takarbeten	2022/2023
OVK, ventilationskontroll	2022/2023
Laddstolpar	2022/2023
Värmecentral, bergvärme	2021/2023
Stamrensning	2021/2022
Torkrum, totalrenovering	2020/2021
Byte/renovering avloppsledning i k.v.	2017/2018
LED-belysning i källarplan & trapphus	2016/2017
Omläggning entréfasdrabbater	2016
Omläggning asfaltsytor	2015
Fasad & fönster	2010
Säkerhetsdörrar	2008
Stambyte	2004
Nyinstallation av el	2004

Planerat underhåll

	År
Lgh-besiktningar avseende va-anslutningar och radiatorer	2023/2024
Maskinbyten i tvättstugan	Vid behov

Varje vecka året om sker rondering och tillsyn av fastigheten både inne och utomhus. Service med jämna intervaller genomförs i värmecentralen och i tvättstugan. Särskild genomgång av brandskydd görs en gång om året.

Trädgårdsarbete förutom gräsklippning, har under årets fördelats på flera händer med bra resultat. På höst- respektive vårstädning samt efterföljande trevlig samvaro med mat och dryck deltar vanligen 10-15 personer.



Efter ordinarie föreningsstämma 2022-11-26 och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Hedsén	Ordförande	Utsedd av stämman	2024
Helène Sandlund	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2023
Gunnar Dahlström	Sekreterare	Utsedd av stämman	2023
Katerina Topi	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christine Saverstam	Utsedd av stämman	2024
Kerstin Söderberg	Utsedd av stämman	2023
Emelie Karlsson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Karin Wilsby Öster	Förtroendevald revisor	Utsedd av stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ann-Charlotte Thomsson	Utsedd av stämman
Deloitte AB	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Veronica Thörngren	Utsedd av stämman
Gunilla Melander	Utsedd av stämman

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %. Med anledning av det rådande allmänna ekonomiska läget kommer årsavgiften troligen höjas fr.o.m. 2024-01-01. Styrelsen fattar beslut i ärendet i början av november.

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrningar i två fall under året. I enlighet med föreningens stadgar tar vi här ut en avgift med 10 % av prisbasbeloppet för helår.

Överlåtelse- och pantförskrivningsrutinen handläggs av Riksbyggen. Överlåtelseavgiften är 2,5 % av prisbasbeloppet och pantförskrivningsavgiften är 1 % av prisbasbeloppet

Översyn, genomgång och utrensning av ej använda och kvarglömnda cyklar genomförs vart 3:e till vart 4:e år. Det är dags igen till våren 2024.



Kommunfullmäktige har godkänt ny detaljplan för kv Tornugglan 1, marken på andra sidan Herkulesvägen där vi har Allégården. Här blir det framöver i flera år rivningsarbeten och byggande av ett helt nytt äldrecenter. Föreningen har yttrat sig, varit med i samrådsprocessen och fått delvis gehör för sina synpunkter. Det är ännu ej klart när arbetena startar, tidplan för bygget etc, men vi tror att jobben kommer igång i full skala under 2024.

Skriftlig boendeinformation lämnas i brevbboxarna i entréerna med jämna mellanrum och när vissa särskilda arbeten är på gång. Det går också bra att när som helst kontakta oss i styrelsen med frågor, synpunkter och förslag som vi behandlar och tar ställning till löpande.

Vår brf har under de senaste 10-20 åren bytt stammar och elinstallationer, installerat bergvärme, renoverat fasader och balkonger, genomfört fönsterbyte lagt ny asfalt på gång- bil- och parkeringsytor, lagt om entréfasadrabatterna, installerat LED-belysning i gemensamma utrymmen, tilläggsisolerat vinden, installerat laddstolpar m.m.

Vi konstaterar att vi trots rådande orostider har fortsatt bra grepp om verksamheten, ekonomi i balans samt väl panerat underhåll av vår fastighet både ut- och invändigt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 756	1 638	1 685	1 773	1 772
Resultat efter finansiella poster	-563	-330	241	409	313
Resultat exklusive avskrivningar	-248	-42	495	663	567
Balansomslutning	13 222	13 670	13 426	13 359	13 334
Soliditet %	10	14	17	15	13
Likviditet %	263	267	276	284	342
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	658	677	715	715

**Föreningens likviditet har under året förändrats från 11 % till 7 %. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 267 % till 263%.*

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

gn

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 262	348 238	1 518 779	324 667	-329 928
Disposition enl. årsstämmobeslut				-329 928	329 928
Reservering underhållsfond			283 000	-283 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-585 384	585 384	
Årets resultat					-562 766
Vid årets slut	71 262	348 238	1 216 395	297 123	-562 766

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 261
Årets resultat	-562 766
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-283 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	585 384
Summa	-265 643

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 265 643**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 756 332	1 638 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 375	18 111
Summa rörelseintäkter		1 890 707	1 656 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 539 103	-1 108 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 166	-142 423
Personalkostnader	Not 6	-115 200	-126 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-314 670	-287 920
Övriga rörelsekostnader		0	-247 239
Summa rörelsekostnader		-2 108 138	-1 912 697
Rörelseresultat		-217 431	-256 242
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 140	5 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 897	3 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 372	-82 163
Summa finansiella poster		-345 335	-73 686
Resultat efter finansiella poster		-562 766	-329 928
Årets resultat		-562 766	-329 928



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 693 150	11 680 796
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	591 763	616 005
Summa materiella anläggningstillgångar		12 284 913	12 296 801
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		12 341 913	12 353 801
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 547	0
Övriga fordringar	Not 11	42 667	42 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 365	27 769
Summa kortfristiga fordringar		95 579	70 170
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	784 021	1 246 439
Summa kassa och bank		784 021	1 246 439
Summa omsättningstillgångar		879 600	1 316 609
Summa tillgångar		13 221 513	13 670 410



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	419 500	419 500	
Fond för yttre underhåll	1 216 395	1 518 779	
Summa bundet eget kapital	1 635 895	1 938 279	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	297 123	324 667	
Årets resultat	-562 766	-329 928	
Summa fritt eget kapital	-265 643	-5 261	
Summa eget kapital	1 370 252	1 933 019	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 517 110	11 412 090
Leverantörsskulder		33 667	25 561
Skatteskulder		4 829	3 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	295 654	296 148
Summa kortfristiga skulder		11 851 260	11 737 392
Summa eget kapital och skulder		13 221 513	13 670 410



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	160
Markanläggningar	Linjär	100
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Entréportar och garagedörrar	Linjär	40
Fasader och fönster	Linjär	40
Värmepump	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 641 376	1 538 808
Hyror, lokaler	41 776	37 200
Hyror, garage	34 400	31 200
Hyror, p-platser	44 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 820	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-1 864
Summa nettoomsättning	1 756 332	1 638 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	7 688	5 996
Elstöd	112 057	0
Övriga rörelseintäkter	14 630	12 115
Summa övriga rörelseintäkter	134 375	18 111

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-585 384	-36 500
Reparationer	-60 112	-29 658
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 252	-62 592
Försäkringspremier	-44 331	-41 062
Kabel- och digital-TV	-85 497	-80 700
Återbäring från Riksbyggen	900	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 548	-5 474
Serviceavtal	-15 885	-15 000
Snö- och halkbekämpning	-44 531	-40 473
Förbrukningsinventarier	-9 750	-8 116
Vatten	-68 170	-71 268
Fastighetsel	-415 950	-590 034
Sophantering och återvinning	-50 747	-52 486
Trädgårdsskötsel	-53 075	-37 816
Städning	-38 771	-38 161
Summa driftskostnader	-1 539 103	-1 108 240

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-88 512	-85 536
IT-kostnader	-1 424	-1 424
Arvode, yrkesrevisorer	-24 025	-21 000
Övriga försäljningskostnader	-150	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 124	-23 997
Kreditupplysningar	-14	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 728	-6 003
Medlems- och föreningsavgifter	-950	-1 900
Bankkostnader	-2 240	-2 380
Summa övriga externa kostnader	-139 166	-142 423

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-90 000	-102 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-19 200	-18 875
Summa personalkostnader	-115 200	-126 875



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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-85 941	-85 941
Avskrivning Markanläggningar	-112 624	-85 874
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 863	-91 863
Avskrivning Installationer	-24 242	-24 242
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-314 670	-287 920

Not 8 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Anskaffningsvärden		
Byggnader	9 646 832	9 646 832
Mark	331 770	331 770
Standardförbättringar	3 666 864	3 666 864
Markanläggning	1 049 806	1 049 806
Värmepump	1 230 767	823 760
	15 926 039	15 519 032
Årets anskaffningar		
Värmepump	302 782	1 230 767
	302 782	1 230 767
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttringar och utrangeringar värmepump	0	-823 760
	0	-823 760
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 228 821	15 926 039
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-2 869 873	-2 783 932
Standardförbättringar	-1 194 098	-1 102 236
Markanläggningar	-146 972	-136 474
Värmepump	-34 299	-535 444
	-4 245 242	-4 558 086
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-85 941	-85 941
Årets avskrivning standardförbättringar	-91 863	-91 863
Årets avskrivning markanläggningar	-10 498	-10 498
Årets avskrivning värmepump	-102 237	-75 376
	-290 539	-263 678
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 535 780	-4 821 764

8

Taxeringsvärden

Bostäder	49 200 000	49 200 000
Lokaler	487 000	487 000

Totalt taxeringsvärde	49 687 000	49 687 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 290 000</i>	<i>26 290 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 397 000</i>	<i>23 397 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Anskaffningsvärden		
Entréportar och garagedörrar	397 815	397 815
Säkerhetsdörrar	571 875	571 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	969 690	969 690
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Entréportar och garagedörrar	-139 230	-129 285
Säkerhetsdörrar	-214 455	-200 158
	-353 685	-329 443
Årets avskrivningar		
Entréportar och garagedörrar	-9 945	-9 945
Säkerhetsdörrar	-14 297	-14 297
	-24 242	-24 242
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-377 927	-353 685

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	57 000	57 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	57 000	57 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	42 667	42 401
Summa övriga fordringar	42 667	42 401

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 560	0
Förutbetalda försäkringspremier	15 332	13 667
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 474	7 239
Förutbetald renhållning	13 137	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 318	6 745
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 425	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 365	27 769

Not 13 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	500 000	5
Transaktionskonto	282 021	1 244 434
Summa kassa och bank	784 021	1 246 439

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	11 517 110	11 412 090
Lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-11 517 110	-11 412 090
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,23%	2023-05-19	3 196 000	-3 132 640	63 360	0
NORDEA	4,27%	2024-07-05	8 216 090	0	81 620	8 134 470
NORDEA	4,49%	2024-05-20	0	3 382 640	0	3 382 640
Summa			11 412 090	250 000	144 980	11 517 110

*Senast kända räntesatser



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	5 550	7 981
Upplupna räntekostnader	60 632	18 788
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 000	10 851
Upplupna elkostnader	12 008	31 296
Upplupna vattenavgifter	12 315	12 000
Upplupna kostnader för renhållning	772	7 754
Upplupna revisionsarvoden	21 400	17 750
Upplupna styrelsearvoden	13 400	25 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	950	37 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 628	126 953
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	295 654	296 148

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	12 545 000	12 545 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen kommer i början av november fatta beslut om höjning av årsavgiften. Förutom detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

TÅÅ 2023-10-22
Ort och datum

Bo Hedsén
Helené Sandlund

Gunnar Dahlström
Katerina Topi, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-31

Sara Andersson
Auktoriserad revisor
Deloitte

Karin Wilsby Öster
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Berguven nr 1
organisationsnummer 716000-0068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Berguven nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Berguven nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Östersund den 31 oktober 2023

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad 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 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 Berguven nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Berguven nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

