



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Jubilaren i
Ursvik får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-07. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2016-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-31. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 2%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 655 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -262 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 128 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger sedan 2016-05-17 fastigheten Sundbyberg 2:93, i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 141 lägenheter samt 3 lokaler uppförda.

Fastighetens adresser är Ursviks Allé 45–57, Stallgatan 15–21, Skrivargatan 30–32 samt Ladugårdsgatan 10–14.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
47	26	57	10	1	141

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
3	78 (varav 6 MC-platser)

Total tomtarea	6 415 m ²
Total bostadsarea	8 088 m ²
Total lokalarea	174 m ²

Årets taxeringsvärde	316 218 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	316 218 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Pizzeria Ursvik HB	72	2025-09-30
Al Bazi Mustafa	42	2025-12-31
Reiamin Holding AB	54	2026-06-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 442 tkr och planerat underhåll för 300 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rensning av ventilationskanaler	300 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aron Håkanson	Ordförande	2024
Daniela Stojkovic	Sekreterare	2024
Jesper Eliasson	Vice ordförande	2025
Siamand Raschidi	Vice ordförande	2024
Lucas Enlund	Ledamot	2025
Peter Pavoni	Ledamot	2025
Ali Shams	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mustafa Kulbay	Suppleant	2024
Tobias Svensson	Suppleant	2025
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Samuel Ahari	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbara Szczotka	

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klara Jamil Ott	Sammanställande	2024
Anton Claesson		2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret 2023-2024 har styrelsen tagit viktiga steg för att hantera föreningens ekonomi. Mot bakgrund av det ekonomiskt utsatta läget behövde årsavgiften höjas med totalt 50% under året. För att värna om medlemmarnas privatekonomi valde styrelsen att genomföra höjningen i tre steg, vilket har haft önskad effekt på föreningens ekonomi.

Styrelsen har som ambition att under 2025 utvärdera och genomföra sänkning av årsavgiften. Tidpunkt och belopp beror i huvudsak på i vilken takt föreningens lånekostnader minskar fram till dess. En viktig aspekt i utvärderingen är att föreningens samtliga lån omsätts under 2025, vilket kommer få stor påverkan på föreningens ekonomi. Kontinuerlig översyn av alternativa kreditgivare och låneupplägg för optimering av lånen kommer vara en självklar del i styrelsens fortsatta arbete. Styrelsen fortsätter dessutom att följa marknaden noggrant för att säkerställa ett ansvarsfullt beslutstagande i föreningens långsiktiga intresse.

Som ett led i arbetet med att minska kostnader, och tack vare framgångsrika omförhandlingar av förvaltningsavtal, har styrelsen lyckats sänka föreningens årliga driftkostnader med över en halv miljon kronor, vilket motsvarar en minskning på 9,5%. Dessa besparingar stärker föreningens ekonomiska ställning både kortsiktigt och inför framtiden. Omförhandlingarna har lett till leverantörsbyte för teknisk förvaltning, lokalvård, trädgårdsskötsel, vinterunderhåll och försäkring.

Hållbarhet

Inför vårstädningen gjordes en cykelinventering, och totalt samlades 30 cyklar in som ingen hade anmält ägarskap till. Som ett led i föreningens arbete för ett cirkulärt boende köptes några av cyklarna av föreningens medlemmar, medan övriga skänktes till välgörenhet.

Vidare färdigställdes i december 2023 installation av solceller på föreningens tak. Solcellerna har fram till juni 2024 levererat över 60 MWh el, vilket ligger helt i linje med prognos. Energiproduktionen hjälper till att sänka föreningens framtida elkostnader och bidrar till föreningens långsiktiga hållbarhetsambition.

Underhåll

Under hösten 2023 genomfördes, utöver lagenlig OVK, även rensning av frånluftskanaler. Det har varit en nödvändig åtgärd eftersom byggnationen i direkt närhet till föreningens fastighet har orsakat en stor mängd byggdam som lett till övertryck i ventilation och kondens på fönster i flera lägenheter.

Slutord

Liksom föregående verksamhetsår har flera medlemmar i styrelsen lagt ned ett stort arbete, inte minst med ekonomisk analys och omförhandling av föreningens förvaltningsavtal. Det är ett viktigt arbete av stor betydelse för föreningens framtida utveckling.

Styrelsen tackar för det förtroende ni medlemmar visar och ser fram emot fortsatt positiv utveckling för Brf Jubilaren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 205 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Föreningen har höjt årsavgiften tre gånger under året, 16% per 2023-09-01, 20% per 2024-01-01 samt 17% per 2024-04-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att låta årsavgiften vara oförändrad

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 907 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	9 136	7 252	7 215	7 053	7 165
Resultat efter finansiella poster	-2 917	-2 769	-1 017	-1 170	-509
Soliditet %	74	74	75	74	75
Likviditet %	2	3	6	5	119
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	80	83	85	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 014	769	755	751	749
Driftkostnader kr/kvm	591	480	386	398	333
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	555	480	366	379	333
Energikostnad kr/kvm	283	262	210	196	208
Sparande kr/kvm	5	-22	211	190	251
Ränta kr/kvm	445	280	128	139	157
Skuldsättning kr/kvm	12 803	12 803	12 803	12 847	12 890
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 079	13 079	13 079	13 123	13 168
Räntekänslighet %	12,9	17,0	17,3	17,5	17,6

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 2 917 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har under året gjort flera avgiftshöjningar för att stärka föreningens ekonomi. Resultatet belastas även av avskrivningar på 2 655 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här möjligheten.



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	317 600 000	5 902 639	-9 665 064	-2 768 963
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 768 963	2 768 963
Reservering underhållsfond		1 004 000	-1 004 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-300 000	300 000	
Årets resultat				-2 917 286
Vid årets slut	317 600 000	6 606 639	-13 138 027	-2 917 286

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 434 027
Årets resultat	-2 917 286
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 004 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 000
Summa	-16 055 313

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 16 055 313**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 136 113	7 251 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	302 839	489 691
Summa rörelseintäkter		9 438 952	7 741 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 882 463	-3 969 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-995 929	-1 504 812
Personalkostnader	Not 6	-157 704	-155 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 655 190	-2 587 056
Summa rörelsekostnader		-8 691 285	-8 217 431
Rörelseresultat		747 667	-476 184
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 410
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 512	22 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 679 466	-2 316 662
Summa finansiella poster		-3 664 954	-2 292 779
Resultat efter finansiella poster		-2 917 286	-2 768 963
Årets resultat		-2 917 286	-2 768 963



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	411 399 911	413 981 733
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 420 006	68 041
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		150 187	2 452 800
Summa materiella anläggningstillgångar		413 970 104	416 502 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		414 040 604	416 573 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	126 500	123 331
Övriga fordringar	Not 14	869	84 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	235 009	199 214
Summa kortfristiga fordringar		362 378	407 247
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 716 480	1 546 087
Summa kassa och bank		1 716 480	1 546 087
Summa omsättningstillgångar		2 078 859	1 953 334
Summa tillgångar		416 119 463	418 526 408



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	317 600 000	317 600 000
Fond för yttre underhåll	6 606 639	5 902 639
Summa bundet eget kapital	324 206 639	323 502 639
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-13 138 027	-9 665 064
Årets resultat	-2 917 286	-2 768 963
Summa fritt eget kapital	-16 055 313	-12 434 027
Summa eget kapital	308 151 326	311 068 613
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	0	34 650 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	105 780 000
Leverantörsskulder		556 313
Skatteskulder	Not 18	164 360
Övriga skulder	Not 19	160 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 306 846
Summa kortfristiga skulder	107 968 136	72 807 796
Summa eget kapital och skulder	416 119 463	418 526 408



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	747 667	-476 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 655 190	2 587 056
	3 402 857	2 110 872
Erhållen ränta	14 512	23 883
Erlagd ränta	-3 711 730	-2 121 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-294 361	12 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	44 869	-63 422
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	542 604	163 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 113	113 337
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-2 425 332	0
Investeringar i pågående byggnation	2 302 613	-2 452 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 719	-2 452 800
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	170 394	-2 339 463
Likvida medel vid årets början	1 546 087	3 885 550
Likvida medel vid årets slut	1 716 480	1 546 087
Kassa och Bank BR	1 716 480	1 546 087



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Upparbetad kostnad för förvärv och nyproduktion redovisas som pågående nybyggnad fram till dess att taxeringsvärde erhållits för mark och byggnad. Preliminär avskrivning har gjorts under året avseende två månader med hänvisning till slutbesiktning av fastigheten under april månad.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddboxar	Linjär	15
Laddboxar	Linjär	10
Sollcellsanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 337 112	5 552 225
Hyror, lokaler	467 164	431 268
Hyror, garage	715 860	711 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 800	-4 290
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 573	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 500	4 500
Vattenavgifter	234 221	201 135
Elavgifter	392 629	355 358
Summa nettoomsättning	9 136 113	7 251 556

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	236 880	116 900
Övriga ersättningar	61 679	25 982
Övriga sidointäkter	620	0
Erhållna statliga bidrag	0	258 929
Övriga rörelseintäkter	3 660	87 880
Summa övriga rörelseintäkter	302 839	489 691

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-300 000	0
Reparationer	-442 227	-445 257
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 180	-82 180
Försäkringspremier	-158 835	-163 177
Kabel- och digital-TV	-376 145	0
Återbäring från Riksbyggen	1 200	11 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 427	-3 919
Serviceavtal	-104 071	-205 591
Sotning	-3 591	-5 870
Obligatoriska besiktningar	-145 743	-11 624
Bevakningskostnader	-3 219	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-9 402
Snö- och halkbekämpning	-218 241	-138 129
Förbrukningsinventarier	-3 714	-120 123
Vatten	-522 546	-425 983
Fastighetsel	-845 659	-927 547
Uppvärmning	-973 034	-811 296
Sophantering och återvinning	-498 394	-512 863
Förvaltningsarvode drift	-195 638	-117 845
Summa driftskostnader	-4 882 463	-3 969 705



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-828 759	-1 084 170
IT-kostnader	-1 721	-274 581
Övriga riskkostnader	0	-1 306
Arvode, yrkesrevisorer	-28 500	-27 300
Övriga försäljningskostnader	-13 405	-2 388
Övriga förvaltningskostnader	-24 912	-28 609
Kreditupplysningar	-4 772	-2 573
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 826	-24 570
Telefon och porto	-11 431	-14 438
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 525
Köpta tjänster	0	-1 284
Konsultarvoden	-49 194	-35 413
Bankkostnader	-7 409	-3 656
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-995 929	-1 504 812

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-112 920	-120 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 080	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-749
Sociala kostnader	-37 704	-35 109
Summa personalkostnader	-157 704	-155 858

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 581 822	-2 581 822
Avskrivning Installationer	-73 368	-5 234
Summa avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	-2 655 190	-2 587 056

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 410
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 410



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-3 676 733	-2 315 187
Övriga räntekostnader	-2 733	-1 475
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 679 466	-2 316 662

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	307 667 148	307 667 148
Mark	122 307 852	122 307 852
	429 975 000	429 975 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	429 975 000	429 975 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 993 267	-13 411 445
	-15 993 267	-13 411 445

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 581 822	-2 581 822
	-2 581 822	-2 581 822

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 575 089	-15 993 267
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	289 092 059	291 673 881
Mark	122 307 852	122 307 852

Taxeringsvärden

Bostäder	308 000 000	308 000 000
Lokaler	8 218 000	8 218 000

Totalt taxeringsvärde

	316 218 000	316 218 000
<i>varav byggnader</i>	<i>231 800 000</i>	<i>231 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>84 418 000</i>	<i>84 418 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	78 510	78 510
	78 510	78 510
Årets anskaffningar		
Installationer	2 425 332	0
	2 425 332	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 503 842	78 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-10 469	-5 243
	-10 469	-5 243
Årets avskrivningar		
Installationer	-73 368	-5 234
	-73 368	-5 234
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-83 836	-10 468
	-83 836	-10 468
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-83 836	-10 468
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 420 006	68 041
Varav		
Installationer	2 420 006	68 041

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Garantikapital Riksbyggen 141st</i>	70 500	70 500
Summa andra långfristiga fordringar	70 500	70 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	126 500	128 031
Kundfordringar	0	-4 700
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	126 500	123 331

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	869	84 702
Summa övriga fordringar	869	84 702

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	121 379	86 273
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 543	14 282
Förutbetald renhållning	16 024	15 378
Förutbetald kabel-tv-avgift	70 340	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	82 284
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 723	998
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 009	199 214

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	45 117	432 072
Transaktionskonto	1 671 363	1 114 015
Summa kassa och bank	1 716 480	1 546 087

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	105 780 000	105 780 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 780 000	-71 130 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	34 650 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-12-01	33 480 000,00	0,00	0,00	33 480 000,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-12-01	37 650 000,00	0,00	0,00	37 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-06-01	34 650 000,00	0,00	0,00	34 650 000,00
Summa			105 780 000,00	0,00	0,00	105 780 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



Not 18 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	164 360	164 360
Summa skatteskulder	164 360	164 360

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Mottagna depositioner	132 353	132 353
Skuld för moms	28 264	38 465
Summa övriga skulder	160 617	170 818

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	36 443	35 813
Upplupna räntekostnader	242 732	274 996
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 076
Upplupna elkostnader	23 188	79 163
Upplupna värmekostnader	59 420	39 242
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 512
Upplupna revisionsarvoden	28 000	27 500
Upplupna styrelsearvoden	115 982	113 982
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 671	3 585
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	781 410	630 807
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 306 846	1 230 676

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	112 950 000	112 950 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signatur

Aron Håkanson

Peter Pavoni

Daniela Stojkovic

Jesper Eliasson

Siamand Raschidi

Lucas Enlund

Ali Shams

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Samuel Ahari
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557531046383

Dokument

232411 RB BRF Jubilaren i Ursvik Årsredovisning 2023-2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-11-05 15:44:50 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-11-15 10:12:06 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Aron Håkanson (AH)
aron@hakanson.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARON HÅKANSON"
Signerade 2024-11-05 15:49:50 CET (+0100)

Peter Pavoni (PP)
peter@jubilaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER PAVONI"
Signerade 2024-11-14 17:54:02 CET (+0100)

Daniela Stojkovic (DS)
daca.stojkovic97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIELA STOJKOVIC"
Signerade 2024-11-10 20:57:40 CET (+0100)

Jesper Eliasson (JE)
elijejesper@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER ELIASSON"
Signerade 2024-11-05 19:27:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531046383

Siamand Raschidi (SR)
siamand@jubilaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIAMAND RASCHIDI"
Signerade 2024-11-06 09:07:43 CET (+0100)

Lucas Enlund (LE)
lucas_enlund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Lucas Ingvar Enlund"
Signerade 2024-11-05 15:45:59 CET (+0100)

Ali Shams (AS)
ali.shams@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI
SHAMS"
Signerade 2024-11-05 16:02:41 CET (+0100)

Samuel Ahari (SA)
samuel.ahari@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Samuel Augustin Ahari"
Signerade 2024-11-14 18:27:09 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-11-15 10:12:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531046383

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilaren i Ursvik, org.nr 769628-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilaren i Ursvik för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa ansvar* samt *medrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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.

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett mindre överskott på 5 kr/kvm som därmed inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. I förvaltningsberättelsen framgår under rubrikerna Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt Medlemsinformation att styrelsen vidtagit betydande åtgärder för att förbättra kassaflödet (sparandet).

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 externa revisorers ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida

årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Jubilarer i Ursvik för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Samuel Ahari
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531049459

Dokument

Rev.ber. RB Brf Jubilaren i Ursvik
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-11-15 09:26:21 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-11-15 10:13:14 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Samuel Ahari (SA)
samuel.ahari@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Samuel Augustin Ahari"
Signerade 2024-11-15 09:48:39 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Per Engzell"*
Signerade 2024-11-15 10:13:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



RB BRF Jubilaren i Ursvik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Jubilaren i Ursvik 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

