

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Sandvikenhus nr 2
Org nr: 785500–1579



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sandvikenhus nr 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28.

Föreningen har sitt säte i Sandviken kommun.

Årets resultat är 155 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 247 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Gymnasten 1 i Sandvikens kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Odengatan i Sandviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	6
3 rum och kök	3
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	7
Total tomtarea	1 653 m ²
Total bostadsarea	965 m ²
Årets taxeringsvärde	8 809 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 809 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 351 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 364 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 339 tkr (351 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya motorvärmare	2022-2023

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



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Lundahl	Ordförande	2026
Sebastian Holgersson	Ledamot	2026
Joakim Retsmar	Ledamot	2026
Lars Hedin	Ledamot	2025
Erik Hedlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Lif	Suppleant	2025
Mikael Strand	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	2025
Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025
Lucas Arnström	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-12-01 med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	950	902	872	872	872
Resultat efter finansiella poster	156	177	-2 575	184	112
Soliditet %	-18	-23	-27	52	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	97	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 066	1 019	908	890	890
Energikostnad kr/kvm	258	251	237	226	233
Sparande kr/kvm	256	296	295	303	227
Skuldsättning kr/kvm	3 574	3 643	3 712	1 423	1 496
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 574	3 643	3 712	1 423	1 496
Räntekänslighet %	3,4	3,6	4,1	1,6	1,7

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 årsavgiften ingår värme och vatten men kostnaden för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 500	321 125	-1 219 864	177 298
Disposition enl. årsstämmobeslut			177 298	-177 298
Reservering underhållsfond		339 000	-339 000	
Årets resultat				155 938
Vid årets slut	17 500	660 125	-1 381 566	155 938

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 042 567
Årets resultat	155 938
Årets fondreservering enligt stadgarna	-339 000
Summa	-1 225 629

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 225 629
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	950 269	901 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 363	108 936
Summa rörelseintäkter		1 051 632	1 010 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−488 599	−477 818
Övriga externa kostnader	Not 5	−152 631	−150 478
Personalkostnader	Not 6	−25 435	−26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−90 747	−90 747
Summa rörelsekostnader		−757 412	−745 327
Rörelseresultat		294 220	265 420
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 263	5 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−145 545	−94 165
Summa finansiella poster		−138 282	−88 122
Resultat efter finansiella poster		155 938	177 298
Årets resultat		155 938	177 298



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 376 196	2 466 944
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 376 196	2 466 944
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		22 500	22 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 500	22 500
Summa anläggningstillgångar		2 398 696	2 489 444
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6	6
Övriga fordringar	Not 14	9 773	9 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	50 151	46 029
Summa kortfristiga fordringar		59 930	55 592
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	630 931	459 464
Summa kassa och bank		630 931	459 464
Summa omsättningstillgångar		690 862	515 056
Summa tillgångar		3 089 558	3 004 500



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 500	17 500
Fond för yttre underhåll	660 125	321 125
Summa bundet eget kapital	677 625	338 625
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 381 567	-1 219 864
Årets resultat	155 938	177 298
Summa fritt eget kapital	-1 225 629	-1 042 567
Summa eget kapital	-548 004	-703 942
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	1 264 800	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 515 200
Leverantörsskulder	40 102	38 984
Skatteskulder	Not 18	1 489
Övriga skulder	Not 19	4 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	148 232
Summa kortfristiga skulder	2 372 761	3 708 442
Summa eget kapital och skulder	3 089 558	3 004 500



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	294 220	265 420
Avskrivningar	90 747	90 747
	384 968	356 167
Erhållen ränta	5 565	4 258
Erlagd ränta	-141 408	-90 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	249 124	270 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 640	-23 232
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-8 617	-350 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237 867	-103 314
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-66 400	-66 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 400	-66 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	171 467	-169 714
Likvida medel vid årets början	459 464	629 178
Likvida medel vid årets slut	630 931	459 464
Kassa och Bank BR	630 931	459 464



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.

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	100
Balkonger	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	929 269	884 311
Hyror, bostäder	21 000	17 500
Summa nettoomsättning	950 269	901 811

**I årsavgiften ingår värme, vatten och balkonginglasningsavgiften men ej hushållsel.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Balkonginglasning*	99 000	99 000
Övriga ersättningar	2 363	0
Försäkringsersättningar	0	9 936
Summa övriga rörelseintäkter	101 363	108 936

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-17 875
Reparationer	-30 315	-32 889
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 450	-22 785
Försäkringspremier	-17 937	-15 261
Kabel- och digital-TV	-58 036	-54 556
Återbäring från Riksbyggen	100	1 200
Serviceavtal	0	-7 623
Sotning	-3 630	0
Snö- och halkbekämpning	-25 676	-18 131
Vatten	-59 377	-59 384
Fastighetsel	-17 948	-17 159
Uppvärmning	-171 811	-166 204
Sophantering och återvinning	-23 917	-18 775
Förvaltningsarvode drift	-55 602	-48 375
Summa driftskostnader	-488 599	-477 818



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-137 576	-133 203
Arvode, yrkesrevisorer	-4 375	-12 188
Övriga förvaltningskostnader	-4 795	-2 226
Kreditupplysningar	-120	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 125	-1 125
Bankkostnader	-2 277	-1 708
Summa övriga externa kostnader	-152 631	-150 478

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sociala kostnader	-5 435	-6 284
Summa personalkostnader	-25 435	-26 284

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-86 349	-86 349
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 398	-4 398
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-90 747	-90 747

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	450
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	450

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	100	5 476
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 981	0
Övriga ränteintäkter	182	117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 263	5 593



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-145 494	-94 165
Räntekostnader till kreditinstitut	-51	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-145 545	-94 165

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 620 836	4 620 836
Mark	7 440	7 440
Tillkommande utgifter	209 812	209 812
	4 838 088	4 838 088
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 838 088	4 838 088

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 170 205	-2 083 856
Tillkommande utgifter	-200 939	-196 540
	-2 371 144	-2 280 396

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-86 349	-86 349
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 398	-4 398
	-90 747	-90 747

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 461 891	-2 371 143
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 376 197	2 466 944
------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 364 282	2 450 631
Mark	7 440	7 440
Tillkommande utgifter	4 475	8 873

Taxeringsvärden

Bostäder	8 809 000	8 809 000
----------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

8 809 000	8 809 000
------------------	------------------

varav byggnader

7 000 000	7 000 000
-----------	-----------

varav mark

1 809 000	1 809 000
-----------	-----------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Installationer	50 000	50 000
	50 000	50 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 000	50 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-50 000	-50 000
	-50 000	-50 000
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-50 000	-50 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 000	-50 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6	6
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6	6

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	9 773	9 557
Summa övriga fordringar	9 773	9 557

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 698	3 000
Förutbetalda försäkringspremier	6 331	5 276
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 186	33 118
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 937	4 636
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 151	46 029

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel (SBAB)	215 374	210 092
Transaktionskonto (Swedbank)	415 557	249 373
Summa kassa och bank	630 931	459 464



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	3 448 800	3 515 200
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	-2 156 800	-3 515 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-27 200	
Långfristig skuld vid årets slut	1 264 800	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-11-06	1 700 000,00	0,00	35 200,00	1 664 800,00
HANDELSBANKEN	4,80%	2024-11-27	496 000,00	0,00	4 000,00	492 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-12-30	1 319 200,00	0,00	27 200,00	1 292 000,00
Summa			3 515 200,00	0,00	66 400,00	3 448 800,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 2 156 800 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. På övriga lån ska föreningen amortera 27 200 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	3 130	1 489
Summa skatteskulder	3 130	1 489

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 536	4 536
Summa övriga skulder	4 536	4 536



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Upplupna räntekostnader	13 155	9 018
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 563	0
Upplupna elkostnader	1 342	1 482
Upplupna vattenavgifter	4 885	4 935
Upplupna värmekostnader	8 019	8 440
Upplupna kostnader för renhållning	3 803	1 766
Upplupna revisionsarvoden	0	10 000
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	81 942	85 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 993	148 232

Not Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	3 589 100	3 589 100

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Hedin

Ulf Lundahl

Erik Hedlund

Joakim Retsmar

Sebastian Holgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Inträdande revisorssuppleant för Tomas Ericson utsett av
Borev Revision AB

Lucas Arnström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557531304540

Dokument

Årsredovisning
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-11-08 14:48:27 CET (+0100) av Sara
Gröning (SG)
Färdigställt 2024-11-26 10:49:13 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Lars Hedin (LH)
larsbas57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Bernt Hedin"
Signerade 2024-11-08 15:08:31 CET (+0100)

Ulf Lundahl (UL)
u.lundahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Lars Olof Lundahl"
Signerade 2024-11-08 16:34:55 CET (+0100)

Erik Hedlund (EH)
erik.j.hedlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
HEDLUND"
Signerade 2024-11-15 08:00:54 CET (+0100)

Joakim Retzmar (JR)
j.retzmar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM RETSMAR"
Signerade 2024-11-11 10:34:47 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531304540

Sebastian Holgersson (SH)
holgerssons1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ALBIN SEBASTIAN HOLGERSSON"
Signerade 2024-11-11 13:59:39 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)
BOREV Revision AB
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-11-26 10:49:13 CET (+0100)

Lucas Arnström (LA)
lucas@arnstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lucas Emanuel Arnström"
Signerade 2024-11-15 10:39:41 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sandvikenhus Nr 2, org.nr 785500-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sandvikenhus Nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns 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.

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 revisorns ansvar

Jag har att utföra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Sandvikenhus Nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 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 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 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 externa 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala/Sandviken den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sanna Lindqvist

Inträdande revisorssuppleant för Tomas Ericson utsedd av Borev Revision AB

Lucas Arnström

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.11.2024 11:19

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 26.11.2024 10:52

DOCUMENT ID:

S1b_qfQ7kl

ENVELOPE ID:

SkgJdczX7kx-S1b_qfQ7kl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Sandvikenhus nr 2 revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	26.11.2024 10:59 26.11.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. Lucas Emanuel Arnström lucas@arnstrom.se	Signed Authenticated	26.11.2024 11:19 26.11.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/24) IP: 83.185.35.207

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 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 Sandvikenhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sandvikenhus nr 2 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

