

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mattsbo
Org nr: 782000-0748

2023-07-01 – 2024-06-30



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Mattsbo får härmed upprätta
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 63 421 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-08-06. Ekonomisk plan är registrerad. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-22. Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 24 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 312 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna på övriga komponenter blir högre jämfört med innan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 5 i Avesta kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Mattsbogatan 15-17 i Avesta.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	1
2 r.o.k.	23
3 r.o.k.	11
4 r.o.k.	1
Summa	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3
Garage	1
P-platser	36



Total tomtarea	5 844 m ²
Total bostadsarea	2 267 m ²
Total lokalarea	75 m ²

Årets taxeringsvärde	14 150 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 150 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, underhållsplanering
Telia	Kollektiv TV och bredband
Dalakraft	El-leverans

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 44 tkr och planerat underhåll för 105 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 857 tkr/år. Av detta är 158 tkr att betrakta som planerat underhåll och 707 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 101 tkr. Avsättning har gjorts med 149 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad badrum och balkonger	1988
Fönsterbyten	1992

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Akustikplattor trapphus	105 062

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Jansson	Ordförande	2024
Christine Olson	Sekreterare	2025
Ingemar Thorsell	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Ljunge	Suppleant	2025
Yvonne Merrill	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Inge Grönqvist	Sammanställande	2024
Carin Grönqvist		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan” på sid 3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7% från 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna..



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 689	1 574	1 495	1 419	1 402
Resultat efter finansiella poster*	288	-685	-24	39	171
Soliditet %*	50	45	54	54	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	716	655	623	594	589
Energikostnad kr/kvm*	294	246	241	233	216
Sparande kr/kvm*	178	206	171	157	138
Skuldsättning kr/kvm*	520	554	587	620	653
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	538	572	606	641	675
Räntekänslighet %*	0,8	0,9	1,0	1,1	1,1

* obligatoriska nyckeltal

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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 958	97 792	1 460 643	296 196	-684 615
Disposition enl. årsstämmobeslut				-684 615	684 615
Reservering underhållsfond			149 000	-149 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-105 062	105 062	
Årets resultat					287 616
Vid årets slut	90 958	97 792	1 504 581	-432 357	287 616

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-388 419
Årets resultat	287 616
Årets fondreservering enligt stadgarna	-149 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 062
Summa	-144 740

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -144 740

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	287 616
Avsättning till underhållsfond	- 149 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>105 062</u>
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	243 678

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	1 689 192	1 573 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 639	7 126
Summa rörelseintäkter		1 726 831	1 581 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 150 769	-1 873 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 148	-101 171
Personalkostnader	Not 6	-148 817	-162 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-24 090	-121 948
Summa rörelsekostnader		-1 458 824	-2 259 232
Rörelseresultat		268 007	-678 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 562	31 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 952	-38 104
Summa finansiella poster		19 610	-6 495
Resultat efter finansiella poster		287 616	-684 615
Årets resultat		287 616	-684 615



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	760 996	783 253
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	1 833
Summa materiella anläggningstillgångar		760 996	785 086
Summa anläggningstillgångar		760 996	785 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 339	3 069
Övriga fordringar	Not 11	12 788	3 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 673	65 277
Summa kortfristiga fordringar		91 800	71 983
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 234 487	1 956 226
Summa kassa och bank		2 234 487	1 956 226
Summa omsättningstillgångar		2 326 287	2 028 209
Summa tillgångar		3 087 283	2 813 295



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	188 750	188 750	
Fond för yttre underhåll	1 504 581	1 460 643	
Summa bundet eget kapital	1 693 331	1 649 393	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-432 357	296 196	
Årets resultat	287 616	-684 615	
Summa fritt eget kapital	-144 740	-388 419	
Summa eget kapital	1 548 591	1 260 975	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 141 048	1 218 828
Summa långfristiga skulder		1 141 048	1 218 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	77 780	77 780
Leverantörsskulder		76 085	26 797
Skatteskulder		5 708	15 409
Övriga skulder	Not 15	5 423	10 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	232 648	203 228
Summa kortfristiga skulder		397 644	333 492
Summa eget kapital och skulder		3 087 283	2 813 295



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	268 007	-678 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	24 090	121 948
	292 097	-556 172
Erhållen ränta	61 434	15 336
Erlagd ränta	-36 323	-38 474
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-25 690	-7 301
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	64 523	-8 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 041	-594 620
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-77 780
Upptagna lån	-77 780	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 780	-77 780
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	278 261	-672 400
Likvida medel vid årets början	1 956 226	2 628 626
Likvida medel vid årets slut	2 234 487	1 956 226
Kassa och Bank BR	2 234 487	1 956 226



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2022 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	36 - 120
Sopsorteringshus	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 594 488	1 483 284
Hyror, lokaler	25 020	26 016
Hyror, garage	3 684	3 432
Hyror, p-platser	65 400	63 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-996
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 350
Elavgifter	600	600
Summa nettoomsättning	1 689 192	1 573 986

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	27 000	0
Övriga ersättningar	10 639	6 943
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	183
Summa övriga rörelseintäkter	37 639	7 126

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Underhåll	-105 062	-1 046 244
Reparationer	-44 317	-8 209
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 157	-43 157
Försäkringspremier	-45 736	-39 551
Kabel- och digital-TV	-59 296	-34 128
Snö- och halkbekämpning	-53 942	-43 569
Drift och förbrukning, övrigt	0	-14 125
Förbrukningsinventarier	-8 427	-6 335
Vatten	-87 531	-88 860
Fastighetsel	-76 789	-77 290
Uppvärmning	-525 157	-409 938
Sophantering och återvinning	-56 739	-52 958
Förvaltningsarvode drift	-44 616	-9 405
Summa driftskostnader	-1 150 769	-1 873 770

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-71 907	-68 272
Arvode, yrkesrevisorer	-18 800	-7 750
Övriga förvaltningskostnader	-17 703	-8 676
Kreditupplysningar	-3 128	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 722	-6 783
Serviceavgifter	-8 263	-7 663
Bankkostnader	-2 626	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-135 148	-101 171

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-47 672	-56 292
Uttagsskatt	-1 186	-865
Styrelsearvoden	-40 650	-49 483
Sammanträdesarvoden	-9 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 000	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 795
Sociala kostnader	-28 809	-29 909
Summa personalkostnader	-148 817	-162 344

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-22 257	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-117 548
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 833	-4 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-24 090	-121 948

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 726
Ränteintäkter från likviditetsplacering	55 291	27 804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	271	44
Övriga ränteintäkter	0	35
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55 562	31 609

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 461 530	910 740
Mark	107 260	107 260
Tillkommande utgifter	0	3 550 790
Markanläggning	71 652	71 652
	4 640 442	4 640 442
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 640 442	4 640 442
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 785 538	-910 740
Tillkommande utgifter	0	-2 757 250
Markanläggningar	-71 652	-71 652
	-3 857 190	-3 739 642
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 257	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-117 548
	-22 257	-117 548
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 879 447	-3 857 190
Restvärde enligt plan vid årets slut	760 995	783 253
Varav		
Byggnader	653 735	0
Mark	107 260	107 260
Tillkommande utgifter	0	675 993
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 049 000	14 049 000
Lokaler	101 000	101 000
	14 150 000	14 150 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 101 000</i>	<i>11 101 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 049 000</i>	<i>3 049 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	248 188	248 188
	248 188	248 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 188	248 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-246 355	-241 955
	-246 355	-241 955
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 833	-4 400
	-1 833	-4 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	1 833

Not 11 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	74	3 637
Andra kortfristiga fordringar	12 714	0
Summa övriga fordringar	12 788	3 637

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 733	19 605
Förutbetalda försäkringspremier	24 825	20 912
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 355	17 598
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 760	5 688
Förutbetald Forapremie	0	1 473
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 673	65 277

Not 13 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 896 348	1 535 654
Transaktionskonto	337 139	419 572
Summa kassa och bank	2 234 487	1 956 226

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	1 218 828	1 296 608
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-77 780	-77 780
Långfristig skuld vid årets slut	1 141 048	1 218 828

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,86%	2027-04-30	433 904,00	0,00	17 780,00	416 124,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2027-04-30	862 704,00	0,00	60 000,00	802 704,00
Summa			1 296 608,00	0,00	77 780,00	1 218 828,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 77 780 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	5 423	10 278
Summa övriga skulder	5 423	10 278

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	5 293	5 665
Upplupna räntekostnader	5 810	6 181
Upplupna elkostnader	13 542	11 902
Upplupna värmekostnader	25 213	19 926
Upplupna kostnader för renhållning	983	1 088
Upplupna revisionsarvoden	18 750	7 700
Upplupna styrelsearvoden	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 154	8 280
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 903	133 487
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 648	203 228

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	4 810 000	4 810 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Digital signering med bank-id, se nederst på sidan

Karl Jansson

Christine Olsson

Ingemar Thorsell

Digital signering med bank-id, se nederst på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mattsbo, org. nr 782000-0748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mattsbo 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 räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 Bostadsrättsföreningen Mattsbo för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Falun enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

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).

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.

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 motsvaras 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.

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Mattsbo

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Mattsbo 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

