

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RB Brf Viktoriastrand 1  
Org nr: 769634-5946





---

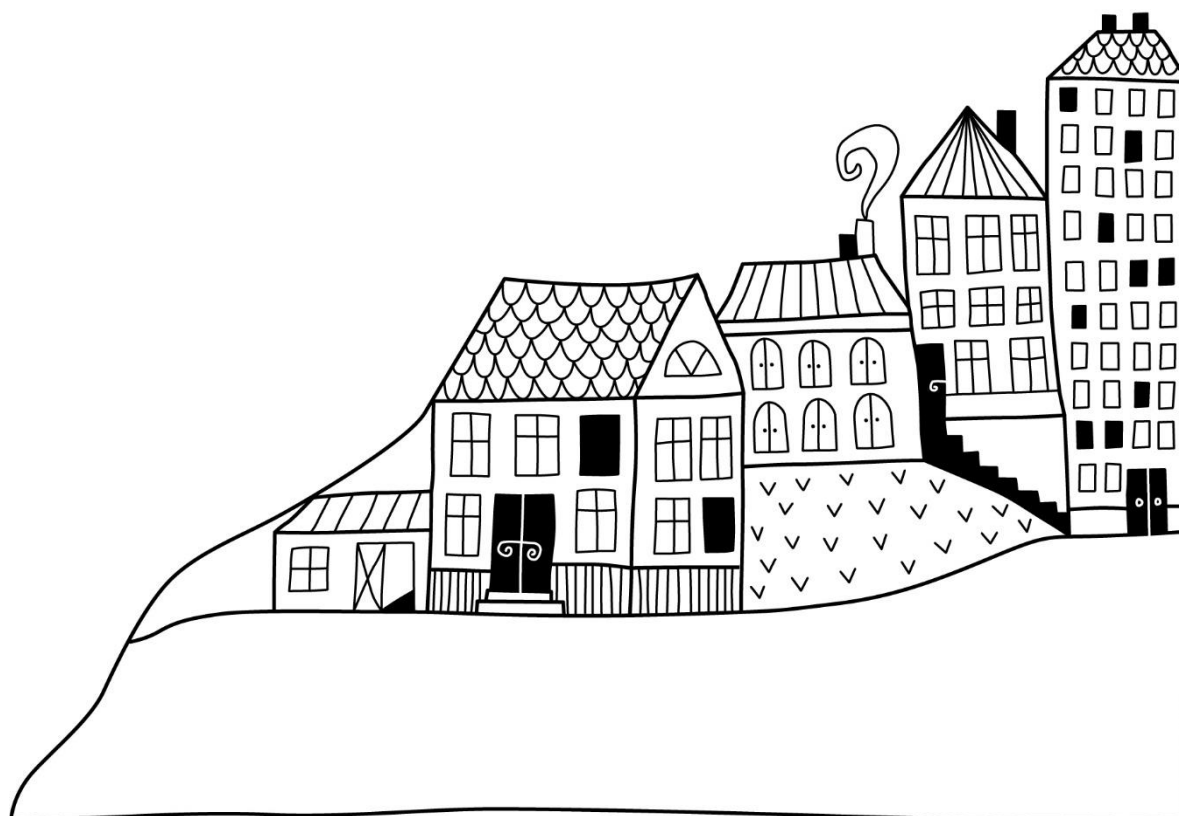
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Viktoriastrand 1  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 2017-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-01.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet har exklusive detta lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 142 % till 155%.

I resultatet ingår avskrivningar med 973 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 285 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strömsör 7 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 39 lägenheter. Byggnaderna färdigställdes i december 2019. Fastigheternas adress är Strömsörgatan 12 A-B och 14 i Skellefteå.

Fastigheten är försäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	13	
4 rum och kök	12	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	30	i parkeringshus



Tomtarea	2 094 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 769 m <sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Fr o m 2021-06-01 är brf medlem i Viktoriastrands samfällighetsförening. Där delas bl a på kostnad för innergård och sophantering.

### 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 21 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

### Underhållsplan:

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

Under året har inga åtgärder vidtagits beträffande underhåll.

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Robert Brännström	Ordförande	2024
Jonas Fahlman	Sekreterare 1	2025
Nils Lindberg	Vice ordförande	2025
Gunnar Holmqvist	Ledamot	2024
Lisa Lindberg	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Arne Carlsson	Suppleant	2025
Helen Karlsson	Suppleant	2024
Ann Steinwall	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Mikael Bohlin Oja	Förtroendevald revisor	2024
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Elisabet Åman	2024	
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Katrin Lundmark	2024	
<b>Brandskyddsansvarig</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Robert Brännström	2024	

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Årsavgiften höjdes 2023-07-01 med 10,5% och uppgår 2023/24 till 766 kr per kvm. Avgiften är exkl el, vatten och varmvatten.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2024-07-01.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 572	2 360	2 265	2 344	1 213
Resultat efter finansiella poster*	-688	-650	-534	-287	-252
Soliditet %*	75	75	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	86	87	85	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	818	738	723	735	385
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	493	442	404	383	237
Energikostnad kr/kvm*	177	170	169	148	94
Sparande kr/kvm*	103	123	155	252	104
Ränta kr/kvm	196	148	116	114	37
Skuldsättning kr/kvm*	10 890	10 949	11 286	11 343	11 400
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 890	10 949	11 286	11 343	11 400
Räntekänslighet %*	13,3	14,8	15,6	15,4	29,6

\* 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.

## Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror till stor del på att det är en ny förening där kostnad för avskrivning är hög. Räntekostnader och driftskostnader har också ökat markant under året. Föreningen har ett sparande för året som ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vilket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 930 000	0	0	446 139	-1 518 823	-650 396
Disposition enl. årsstämmobeslut				0	-650 396	650 396
Reservering underhållsfond				150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0		
Årets resultat						-688 078
<b>Vid årets slut</b>	<b>93 930 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>596 139</b>	<b>-2 319 219</b>	<b>-688 078</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 169 219
Årets resultat	-688 078
Årets fondreservering enligt budget	-150 000
<b>Summa</b>	<b>-3 007 298</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -3 007 298

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 571 700	2 359 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 817	7 602
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 579 517</b>	<b>2 367 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 040 644	-923 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-654 358	-662 009
Personalkostnader	Not 6	-67 659	-63 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-972 740	-967 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 735 401</b>	<b>-2 617 464</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-155 884</b>	<b>-250 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	390
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 943	8 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-542 138	-408 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-532 194</b>	<b>-400 268</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-688 078</b>	<b>-650 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-688 078</b>	<b>-650 396</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	121 119 161	122 081 526
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	57 063	67 438
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 176 224</b>	<b>122 148 963</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	19 500	19 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 500</b>	<b>19 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 195 724</b>	<b>122 168 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 666
Övriga fordringar		1 502	430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 683	201 099
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>227 185</b>	<b>203 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	674 523	437 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>674 523</b>	<b>437 359</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>901 708</b>	<b>640 554</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>122 097 432</b>	<b>122 809 018</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	93 930 000	93 930 000	
Fond för yttre underhåll	596 139	446 139	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>94 550 139</b>	<b>94 376 139</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 319 219	-1 518 823	
Årets resultat	-688 078	-650 396	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 007 298</b>	<b>-2 169 219</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>91 518 841</b>	<b>92 206 920</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 739 836	30 154 086
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 739 836</b>	<b>30 154 086</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 414 514	158 000
Leverantörsskulder		138 983	28 205
Övriga skulder		0	1 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 258	260 264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 838 755</b>	<b>448 012</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>122 097 432</b>	<b>122 809 018</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-155 884	-250 128
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	972 740	967 552
	<b>816 856</b>	<b>717 424</b>
Erhållen ränta	5 792	7 353
Erlagd ränta	-542 138	-381 324
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 786	-8 010
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	133 176	-103 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>394 900</b>	<b>232 045</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	-72 235
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-72 235</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-157 736	-157 736
Upptagna lån		-775 008
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-157 736</b>	<b>-932 744</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	237 164	-772 934
Likvida medel vid årets början	437 359	1 210 294
Likvida medel vid årets slut	674 523	437 359
Kassa och Bank BR	674 523	437 359



# 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. Räkna 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
Installationer	Linjär	7

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	2 121 876	1 920 252
Hyror, garage	347 998	351 511
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-41 635	-33 798
Vattenavgifter	58 818	50 554
Elavgifter	84 643	71 214
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 571 700</b>	<b>2 359 733</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	7 067	7 089
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	755	514
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 817</b>	<b>7 602</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-24 000
Reparationer	-21 160	-4 041
Försäkringspremier	-56 289	-48 648
Kabel- och digital-TV	-111 672	-111 754
Återbäring från Riksbyggen	300	2 800
Serviceavtal	-688	-5 195
Obligatoriska besiktningar	-5 444	-5 052
Vatten	-151 574	-134 895
Fastighetsel	-155 656	-163 608
Uppvärmning	-184 004	-173 135
Sophantering och återvinning	-45 495	-39 313
Förvaltningsarvode drift	-308 962	-217 141
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 040 644</b>	<b>-923 982</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-294 835	-285 845
Lokalkostnader	-324 000	-324 000
Arvode, yrkesrevisorer	-15 400	-15 775
Övriga förvaltningskostnader	-9 701	-10 096
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 374	-8 442
Medlems- och föreningsavgifter	-1 184	-3 276
Konsultarvoden	0	-12 275
Bankkostnader	-2 865	-2 060
Övriga externa kostnader	0	-240
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-654 358</b>	<b>-662 009</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-23 868	-22 950
Sammanträdesarvoden	-26 144	-24 335
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 344	-3 070
Sociala kostnader	-14 303	-13 565
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-67 659</b>	<b>-63 920</b>

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

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-962 365	-962 365
Avskrivning Installationer	-10 375	-5 188
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-972 740</b>	<b>-967 552</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	390
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>390</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	665	3 733
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 229	4 300
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	29
Övriga ränteintäkter	17	6
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 943</b>	<b>8 068</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-542 095	-408 698
Övriga räntekostnader	-43	-28
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-542 138</b>	<b>-408 726</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	115 530 000	115 530 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	<b>125 530 000</b>	<b>125 530 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	
Mark	0	
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>125 530 000</b>	<b>125 530 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-3 448 474	-2 486 109
	<b>-3 448 474</b>	<b>-2 486 109</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-962 365	-962 364
	<b>-962 365</b>	<b>-962 364</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 410 839</b>	<b>-3 448 474</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	111 119 161	112 081 526
Mark	10 000 000	10 000 000

**Taxeringsvärde totalt**

	<b>59 200 000</b>	<b>59 200 000</b>
Varav byggnader	51 000 000	51 000 000
Varav mark	8 200 000	8 200 000



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>	72 625	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer laddboxar (kostnaden halverades med bidrag)	0	72 625
	<b>0</b>	<b>72 625</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>72 625</b>	<b>72 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-5 188	0
	<b>-5 188</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-10 375	-5 188
	<b>-10 375</b>	<b>-5 188</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-15 563	-5 188
	<b>-15 563</b>	<b>-5 188</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 563</b>	<b>-5 188</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>57 063</b>	<b>67 438</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	57 063	67 438

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19 500	19 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>19 500</b>	<b>19 500</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Bankmedel	305 078	150 000
Transaktionskonto	369 445	287 359
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>674 523</b>	<b>437 359</b>



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	30 154 350	30 312 086
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-158 000	-158 000
Nästa års omförhandlingar minus nästa års amortering	-10 256 514	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 739 836</b>	<b>30 154 086</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-03-01	10 361 842,00	0,00	52 664,00	10 309 178,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-03-01	10 363 410,00	0,00	52 408,00	10 311 002,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2027-01-30	9 586 834,00	0,00	52 664,00	9 534 170,00
<b>Summa</b>			<b>30 312 086,00</b>	<b>0,00</b>	<b>157 736,00</b>	<b>30 154 350</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 10 309 178 kronor 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.

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	31 781 000	31 781 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



## Styrelsens underskrifter

Skellefteå, den dag som framgår av styrelsens digitala signatur

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Robert Brännström

\_\_\_\_\_  
Jonas Fahlman

\_\_\_\_\_  
Nils Lindberg

\_\_\_\_\_  
Gunnar Holmqvist

\_\_\_\_\_  
Lisa Lindberg

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

\_\_\_\_\_  
Frida Kolbäck, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mikael Bohlin Oja  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Viktoriastrand 1, org. nr 769634-5946

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Viktoriastrand 1 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 RB Brf Viktoriastrand 1 för år 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Den dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck  
Auktoriserad revisor

Mikael Bohlin Oja  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557527963109

## Dokument

<p><b>Årsredovisning Viktoriastrand 1 2023-2024 inkl RB</b> Huvuddokument 21 sidor Startades 2024-09-26 11:33:05 CEST (+0200) av Lotta Lavin (LL1) Färdigställt 2024-09-30 14:24:00 CEST (+0200)</p>	<p><b>Bilagor</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Lotta Lavin (LL1)</p>
--	---

## Initierare

<p><b>Lotta Lavin (LL1)</b> Riksbyggen lotta.lavin@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p><b>Lisa Lindberg (LL2)</b> lisa.lindberg@riksbyggen.se Signerade 2024-09-26 13:04:41 CEST (+0200)</p>	<p><b>Gunnar Holmqvist (GH)</b> s.gunnar.g.holmqvist@gmail.com Signerade 2024-09-28 13:23:47 CEST (+0200)</p>
<p><b>Jonas Fahlman (JF)</b> jonas@fahlman.se Signerade 2024-09-26 11:46:51 CEST (+0200)</p>	<p><b>Nils Lindberg (NL)</b> nils.p.lindberg@gmail.com Signerade 2024-09-26 14:09:12 CEST (+0200)</p>
<p><b>Robert Brännström (RB)</b> robert.brannstrom@ltu.se Signerade 2024-09-30 11:14:30 CEST (+0200)</p>	<p><b>Mikael Bohlin Oja (MBO)</b> cyperium@hotmail.com Signerade 2024-09-30 11:27:10 CEST (+0200)</p>
<p><b>Frida Kolbäck (FK)</b> frida.kolback@kpmg.se Signerade 2024-09-30 14:24:00 CEST (+0200)</p>	

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>



---

# 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 stadgar.

## 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 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 skuldtyngd 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 planerliga 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 Viktoriastrand 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Viktoriastrand 1 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

