



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Brf Rådhusbron



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rådhusbron med säte i Eskilstuna org.nr. 769618-0285 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Vittnet 1	2007-12-18	2016

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	543
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 899
<b>Totalt 72 objekt</b>		<b>4 442</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

1 st	1 rok
42 st	2 rok
24 st	3 rok
1 st	4 rok

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Svensson	Ordförande	2023-11-08
Ivar Sabanagic	Ledamot	2023-11-08
Victor Eklund	Ledamot	2023-11-08
Johan Graff Andersson	Ledamot	2023-11-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Svensson, Ivan Sabanagic, Victor Eklund och Johan Graff Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Johan Söderberg, revisor hos Fjällforsens Konsult AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: William Lindfors (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-08. På stämman deltog 18 medlemmar varav 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-31.

Sekreterare Klara Swartling har på grund av arbetet hoppat av sin position i styrelsen och Johan Graff Andersson, valdes av årsstämman till ny sekreterare.

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån.

Föreningen har gjort en extra amortering på ca 2 700 000 kr som tidigare varit en placering hos banken.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Obligatoriska OVK-besiktningar  
Bredband/TV till alla boende som ingår i hyran

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Elfast Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Elvtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Telenor	Digital-tv och fibernät

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av tvättmaskiner och torktumlare

Två nya OVK-besiktningar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	*2019/2020
Sparande, kr/kvm	257	183	354	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 191	11 953	12 846	13 373	13 518
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 755	13 617	14 635	0	0
Räntekänslighet, %	18	19	21	0	0
Energikostnad, kr/kvm	135	147	143	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	700	700	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	67	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	970	925	894	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 286	4 071	3 972	4 025	3 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	-824	-1 131	-567	-61	63
Soliditet, %	69	68	66	66	66

\*Från och med 2023/2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019/2020 och 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).



Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på föreningens höga avskrivningar samt räntekostnader. Föreningen har konverterat ett lån under räkenskapsåret samt amorterat 2,7 Mkr vilket ger lägre räntekostnader framöver. Enligt underhållsplanen står föreningen ej inför några större underhåll eller investeringar de närmaste åren.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	96 884 000	0	0	96 884 000
Upplåtelseavgifter, kr	18 678 000	0	0	18 678 000
Underhållsfond, kr	200 000	0	71 147	271 147
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>115 762 000</b>	<b>0</b>	<b>71 147</b>	<b>115 833 147</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 744 597	-1 130 587	-71 147	-2 946 331
Årets resultat, kr	-1 130 587	1 130 587	-823 984	-823 984
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 875 184</b>	<b>0</b>	<b>-895 131</b>	<b>-3 770 315</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>112 886 816</b>	<b>0</b>	<b>-823 984</b>	<b>112 062 832</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 853 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 875 184
Årets resultat, kr	-823 984
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 853
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 770 315</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 770 315</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

2023-07-01  
2024-06-302022-07-01  
2023-06-30**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 286 206	4 071 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 550	37 526
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 308 756</b>	<b>4 108 744</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-1 731 171	-1 874 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 952	-39 468
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-67 654	-66 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 944 307	-1 944 312
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 819 083</b>	<b>-3 924 059</b>

**Rörelseresultat****489 672****184 685****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 590	30 568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 389 246	-1 345 840
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 313 656</b>	<b>-1 315 272</b>

**Resultat efter finansiella poster****-823 984****-1 130 587****Resultat före skatt****-823 984****-1 130 587****Årets resultat****-823 984****-1 130 587**

## BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	161 346 264	163 284 571
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	38 500	44 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>161 384 764</b>	<b>163 329 071</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>161 384 764</b>	<b>163 329 071</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 975	403
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 289 945	861 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	160 721	172 417
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 453 641</b>	<b>1 034 359</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	2 656 250
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>2 656 250</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 453 641</b>	<b>3 690 609</b>

## Summa Tillgångar

**162 838 406**      **167 019 680**



# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	115 562 000	115 562 000
Fond för yttre underhåll	271 147	200 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>115 833 147</b>	<b>115 762 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 946 331	-1 744 597
Årets resultat	-823 984	-1 130 587
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-3 770 315</b>	<b>-2 875 184</b>

### Summa Eget kapital

**112 062 832**      **112 886 816**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	29 250 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>29 250 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	Not 13	49 730 765	23 843 750
Leverantörsskulder		208 663	219 152
Skatteskulder		174 560	174 560
Övriga skulder	Not 14	73 486	52 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	588 099	592 602
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>50 775 573</b>	<b>24 882 864</b>

### Summa Skulder

**50 775 573**      **54 132 864**

### Summa Eget kapital och skulder

**162 838 406**      **167 019 680**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01  
2024-06-30

2022-07-01  
2023-06-30

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 489 672 184 685

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 944 307 1 944 312

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**1 944 307 1 944 312**

Erhållen ränta 75 590 30 568

Erlagd ränta -1 406 876 -1 259 654

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 102 693 899 911**

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 9 040 -67 122

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 23 324 191 523

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**32 364 124 401**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 135 057 1 024 312**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 362 985 -3 968 750

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-3 362 985 -3 968 750**

**Årets kassaflöde**

**-2 227 928 -2 944 438**

**Likvida medel vid årets början**

**3 517 790 6 462 228**

**Likvida medel vid årets slut**

**1 289 862 3 517 790**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	31 200 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld**

Föreningens fastighet är anskaffad via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisas enligt RedU9 alternativ 2. Detta innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överskrider det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 729 364	2 729 364
	Hyror lokaler	1 320 179	1 197 096
	Hyror förbrukningsbaserad	121 009	113 500
	Hyror övrigt	18 960	18 793
	Övriga primära intäkter	121 404	155 410
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 310 916</b>	<b>4 214 163</b>
	Hysesbortfall	-24 711	-142 945
	<i>Summa</i>	<b>-24 711</b>	<b>-142 945</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 286 206</b>	<b>4 071 218</b>
		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	22 550	37 526
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>22 550</b>	<b>37 526</b>
		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-190 083	-219 461
	Reparationer	-197 389	-251 586
	Planerat underhåll	-20 853	0
	EI	-113 331	-174 977
	Uppvärmning	-313 897	-286 999
	Vatten	-174 415	-190 806
	Sophämtning	-138 779	-155 028
	Fastighetsförsäkring	-60 695	-61 607
	Kabel-TV och bredband	-241 958	-228 257
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 280	-112 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-192 490	-192 651
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 731 171</b>	<b>-1 874 043</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-25 758	-21 120
	Extern revision	-7 360	-7 346
	Konsultkostnader	-33 120	0
	Föreningsverksamhet	-8 914	-4 334
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-6 668
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-75 952</b>	<b>-39 468</b>
Not 6	Personalkostnader och arvoden	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader och arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-52 500	-46 368
	Sociala avgifter	-13 044	-11 393
	Övriga personalkostnader	-2 110	-8 475
	<i>Summa Personalkostnader och arvoden</i>	<b>-67 654</b>	<b>-66 236</b>
Not 7	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	168 746 247	168 746 247
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 899 000	7 899 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>176 645 247</b>	<b>176 645 247</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 360 676	-11 422 364
	Årets avskrivningar	-1 938 307	-1 938 312
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-15 298 983</b>	<b>-13 360 676</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>161 346 264</b>	<b>163 284 571</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	728 000	728 000
	<i>Summa</i>	<b>102 328 000</b>	<b>102 328 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	62 500 000	62 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>62 500 000</b>	<b>62 500 000</b>

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	60 000	60 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 500	-9 500
	Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-21 500</b>	<b>-15 500</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>38 500</b>	<b>44 500</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 289 862	861 540
	Övriga fordringar	83	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 289 945</b>	<b>861 540</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 721	172 417
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>160 721</b>	<b>172 417</b>
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	2 656 250
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>2 656 250</b>



Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	E:a Rekarne Sparbank AB	4,75%	2024-09-01	20 480 765	625 000
	Swedbank Hyp AB (publ)	0,99%	2024-08-23	29 250 000	0
				<b>49 730 765</b>	<b>625 000</b>
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			49 730 765	
	Kortfristig del			49 730 765	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			625 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 500 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,54%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2024-06-30			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	E:a Rekarne Sparbank AB	4,75%	2024-09-01	20 480 765	625 000
	Swedbank Hyp AB (publ)	0,99%	2024-08-23	29 250 000	0
				<b>49 730 765</b>	<b>625 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			49 730 765	
	Kortfristig del			49 730 765	

Not 14	Övriga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	73 486	68 095
	Källskatt	0	-22 930
	Övriga kortfristiga skulder	0	7 636
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>73 486</b>	<b>52 801</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	450 835	408 881
	Upplupna räntekostnader	106 906	124 536
	Övriga upplupna kostnader	30 358	59 184
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>588 099</b>	<b>592 602</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Rådhusbron

Organisationsnummer 769618-0285

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Rådhusbron

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Rådhusbron för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå

Johan Söderberg

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.