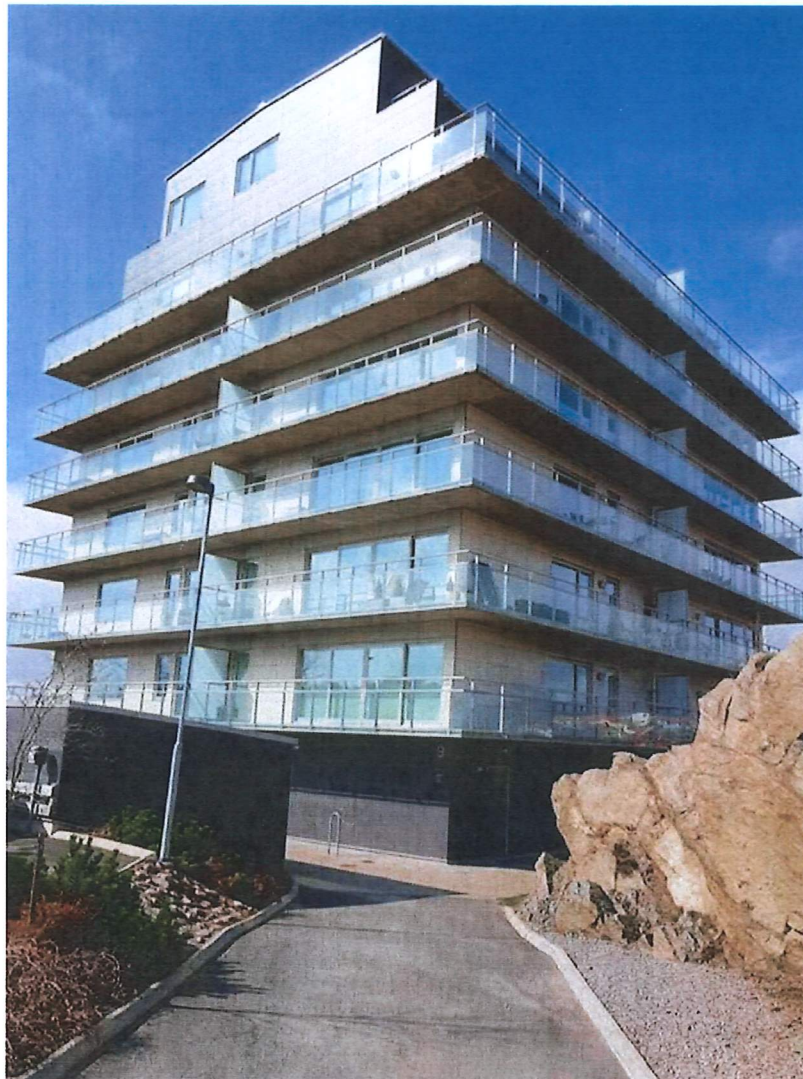


Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Östberget Stadsvyn
Org nr: 769623-9529



GH
JC
A
100A

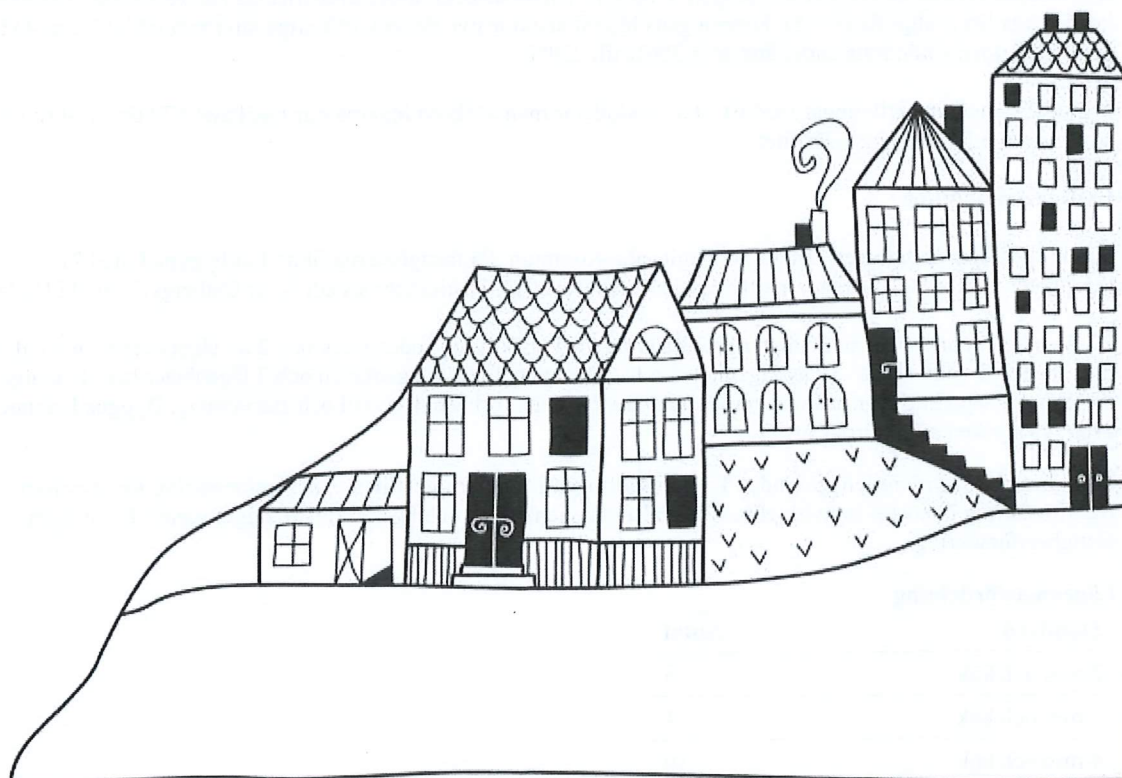
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Östberget Stadsbyn
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 29 625 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett underskott med -36 tkr (f g år ett underskott med -80 tkr). Rörelsekostnaderna ligger i nivå med f.g.år. Räntekostnaderna har ökat med 125 tkr jämfört med föregående år, beroende på omsatta lån med högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 356% till 229%.

I resultatet ingår avskrivningar med 615 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 579 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Österått 9 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns 1 st byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna färdigställdes under 2014. Fastigheternas adress är Östbergsvägen 9 i Uddevalla.

25 lägenheter har en nästan 20 meter lång balkong med utsikt i två väderstreck och 2 av lägenheterna har balkonger med utsikt i 3 väderstreck. 19 av lägenheterna har lägenhetsförråd i lägenheten och 3 lägenheter har utvändiga förråd i entréplan. I separat byggnad finns gemensamma utrymmen för hushållsavfall och återvinning. Byggnaden innehåller även två stycken cykelförråd

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår Ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	11
4 rum och kök	10
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	27

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "GK" and "JC".

Total tomtarea	707 m ²
Total bostadsarea	2 386 m ²
Årets taxeringsvärde	44 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Hiss	Kone AB / Inspecta Sweden AB
El	Uddevalla Energi AB
Kabel-TV	Bahnhof
Underhållsplan	HSB

Föreningen är delaktig i Östbergets Samfällighetsförening tillsammans med Brf Fjordvyn och Brf Utsikten. Föreningens andel är 32,927 %. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt p-platser inom området.

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 32 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 150 tkr enligt föreningens underhållsplan. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 115 tkr (48 kr/m²).

Årets avsättning till underhållsfonden är 38 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2024 är 49 tkr. Föreningens fondbehållning per 2023-12-31 uppgår till 662 tkr. Avsättningarna tillsammans med upparbetad behållning bedöms således att klara budgeterat underhåll.

GA
JC
PA
A

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ramadan Velic, t.o.m. 2024-01-17	Ordförande	2024
Viktoria Östling	Sekreterare	2025
Johan Carlsson	Ledamot	2025
Gert Hermansson fr.o.m. 2024-01-17	Ledamot/Ordförande	2024
Per-Olof Högberg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Josefsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Utsedd av
Ann-Charlotte Ferm, sammankallande	Stämman
Anders Magnor	Stämman
Maria Wolf	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Vid start i Brf Östberget Stadsbyn tillämpades valbara insatser. Inför upprättande av den ekonomiska planen hade alla möjlighet att välja en av fyra olika nivåer av sk överinsats, specifika för respektive lägenhet. Den högsta insatsen motsvarar bostadsrättens andel av den ursprungliga lånefinansierade anskaffningskostnaden. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat överinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal.

Årsavgiften betr. andelstal 1, kapital skall vara beräknad på årets räntekostnad fördelat enligt andelstalet. Årsavgift betr. andelstal 2 drift och underhåll skall användas att fördela föreningens samtliga kostnader och intäkter samt avskrivningar och avsättning till fonder minskat med belopp som fördelats enligt det första andelstalet.

Efter att ha gått igenom budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift betr. andelstal 2 drift och underhåll. För andelstal 1 kapital har årsavgiften 2024 justerats utifrån rådande ränteläge.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 524 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

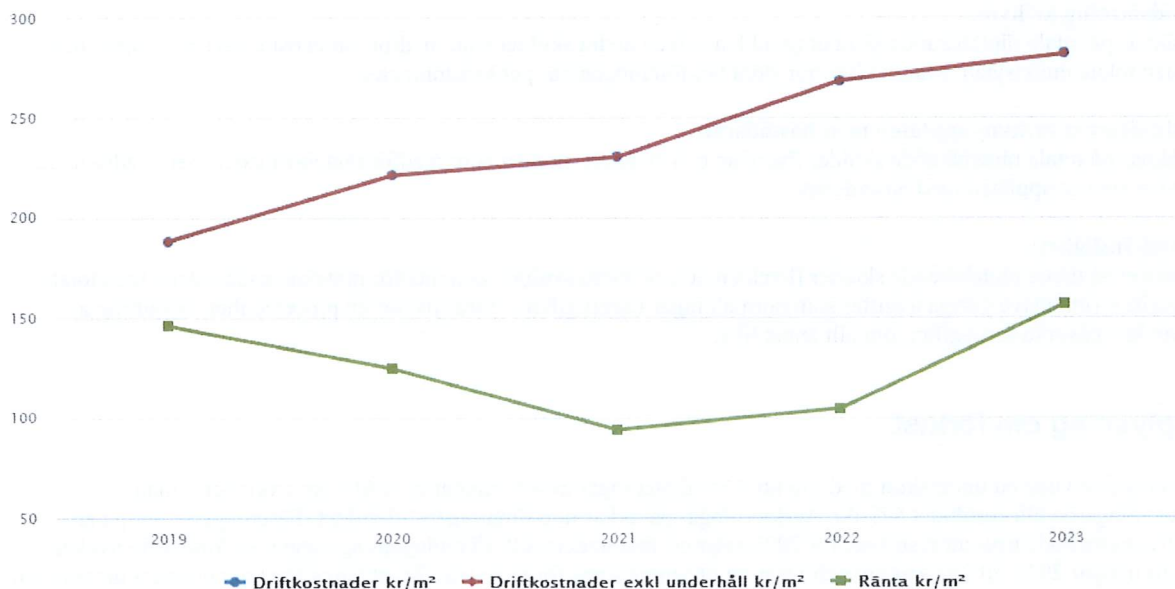
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

GH
JC
PA
PA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 746	1 600	1 574	1 646	1 685
Årets resultat	-36	-80	29	54	140
Resultat exkl avskrivningar	579	534	643	668	747
Balansomslutning	79 682	80 821	80 971	81 148	81 893
Soliditet %	77	76	76	75	75
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	229	356	299	145	237
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	8	17			
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95,9	99,2	99,2	99,6	99,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	721	671	660	690	706
Driftkostnader kr/kvm	279	269	230	221	188
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	279	269	230	221	188
Energikostnad kr/kvm	136	140	130	111	107
Sparande kr/kvm	243	224	270	280	313
Ränta kr/kvm	157	104	94	125	146
Skuldsättning kr/kvm	7 693	8 163	8 210	8 257	8 640
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 693	8 163	8 210	8 257	8 640
Räntekänslighet %	10,7	12,2	12,4	12	12,2



Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'GTH', 'JC', and 'PAC'.

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

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott med -36 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 615 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 579 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen visar på ett positivt kassaflöde trots att resultatet för 2023 visar ett litet underskott. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal nedan) uppgår 2023 till 243 kr/kvm och visar att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Årsavgiften betr. andelstal 1, kapital skall vara beräknad på årets räntekostnad fördelat enligt andelstalet. Avgiften kapital stäms av årsvis och avgiften påverkas för att kompensera ökade alt. lägre räntekostnader.

44
JK
A
pat

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 844 000	623 640	-1 316 484	-80 184
Disposition enl. årsstämmobeslut			-80 184	80 184
Reservering underhållsfond		38 000	-38 000	
Årets resultat				-35 948
Vid årets slut	61 844 000	661 640	-1 434 668	-35 948

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 396 668
Årets resultat	-35 948
Årets fondreservering enligt stadgarna	-38 000
Summa	-1 470 615

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 470 615
--	-------------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 746 432	1 599 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 645	12 913
Summa rörelseintäkter		1 794 077	1 612 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-665 482	-641 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 972	-157 897
Personalkostnader	Not 6	-38 828	-39 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-614 835	-613 726
Summa rörelsekostnader		-1 465 118	-1 452 098
Rörelseresultat		328 959	160 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 038	8 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-373 944	-249 183
Summa finansiella poster		-364 907	-240 961
Resultat efter finansiella poster		-35 948	-80 184
Årets resultat		-35 948	-80 184

GH
JC
W
A
PCT

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	78 687 105	79 293 264
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	70 528	151 767
Summa materiella anläggningstillgångar		78 757 633	79 445 031
Summa anläggningstillgångar		78 757 633	79 445 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		378	29 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	48 863	82 370
Summa kortfristiga fordringar		49 241	111 402
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	874 686	1 264 819
Summa kassa och bank		874 686	1 264 819
Summa omsättningstillgångar		923 928	1 376 221
Summa tillgångar		79 681 561	80 821 252

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the word "post" written vertically.

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 844 000	61 844 000
Fond för yttre underhåll		661 640	623 640
Summa bundet eget kapital		62 505 640	62 467 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 434 668	-1 316 484
Årets resultat		-35 948	-80 184
Summa fritt eget kapital		-1 470 615	-1 396 668
Summa eget kapital		61 035 025	61 070 972
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 456 250	11 509 250
Summa långfristiga skulder		6 456 250	11 509 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 899 771	7 966 908
Leverantörsskulder		3 947	74 185
Övriga skulder	Not 14	-	17 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	286 568	182 008
Summa kortfristiga skulder		12 190 287	8 241 030
Summa eget kapital och skulder		79 681 561	80 821 252

GA
JK
A
PAA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-35 948	-80 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	614 835	613 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 888	533 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	62 161	-25 486
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	16 394	43 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657 442	551 877
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	72 563	-116 101
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	72 563	-116 101
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 120 137	-113 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 120 137	-113 000
Årets kassaflöde	-390 133	322 776
Likvidamedel vid årets början	1 264 819	942 043
Likvidamedel vid årets slut	874 686	1 264 819
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SK", "A", and "POT".

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Dörrautomat	Linjär	5
Installationer, Passersystem	Linjär	10
Laddboxar, med start avskrivning 2023	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder andelstal 2	1 249 980	1 249 980
Årsavgifter, bostäder andelstal 1	373 944	249 183
Hyror, p-platser	97 200	100 800
El intäkter	17 628	-
Avgift tillval laddplats	7 680	-
Summa nettoomsättning	1 746 432	1 599 963

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 614	5 548
Erhållna statliga bidrag, elstöd	13 536	-
Övriga rörelseintäkter	3 521	7 365
Försäkringsersättningar	22 974	-
Summa övriga rörelseintäkter	47 645	12 913

Get
OC
174
M 1907

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-32 314	-71 994
Samfällighetsavgifter	-107 013	-102 733
Försäkringspremier	-35 539	-32 138
Kabel- och digital-TV	-96 138	-24 879
Systematiskt brandskyddsarbete	-	-850
Obligatoriska besiktningar	-32 039	-26 532
Förbrukningsinventarier	-882	-20 059
Vatten	-97 106	-92 280
Fastighetsel	-78 386	-95 965
Uppvärmning	-148 102	-144 691
Sophantering och återvinning	-28 895	-27 918
Förvaltningsarvode drift	-9 068	-1 189
Summa driftskostnader	-665 482	-641 228

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 480	-96 659
IT-kostnader	-3 224	-3 197
Arvode, yrkesrevisorer	-15 381	-14 207
Övriga förvaltningskostnader	-12 425	-12 914
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 613	-5 548
Kontorsmateriel	-	-969
Medlems- och föreningsavgifter	-4 930	-4 850
Bankkostnader	-2 920	-2 580
Övriga externa kostnader	-	-16 974
Summa övriga externa kostnader	-145 972	-157 897

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Övriga kostnadsersättningar	-250	-315
Sociala kostnader	-8 578	-8 933
Summa personalkostnader	-38 828	-39 248

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-606 158	-606 158
Avskrivningar tillkommande utgifter	-	-3 244
Avskrivning Installationer	-8 677	-4 323
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-614 835	-613 726

GH
K
PA
PAA

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-373 944	-249 183
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-373 944	-249 183

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 739 000	72 739 000
Mark	12 434 000	12 434 000
Tillkommande utgifter, dörrautomat	21 625	21 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 194 625	85 194 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 879 736	-5 273 578
Tillkommande utgifter, dörrautomat	-21 625	-18 381
	-5 901 361	-5 291 959

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-606 158	-606 158
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-	-3 244
	-606 158	-609 402

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 507 519	-5 901 361
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	66 253 105	66 859 264
Mark	12 434 000	12 434 000
Tillkommande utgifter	-	-

Taxeringsvärden

Bostäder	44 600 000	44 600 000
Totalt taxeringsvärde	44 600 000	44 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer laddboxar	116 101	-
Installationer passagesystem	43 232	43 232
	159 333	43 232
Årets anskaffningar		
Installationer, laddboxar	-	116 101
Naturvårdsverket bidrag laddboxar	-72 563	
	-72 563	116 101
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 770	159 333

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Installationer	-7 566	-3 242
	-7 566	-3 242

Årets avskrivningar

Installationer	-8 677	-4 323
	-8 677	-4 323

Akkumulerade avskrivningar

Installationer laddboxar	-4 354	-
Installationer passagesystem	-11 881	-7 566
	-16 235	-7 566

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	70 528	151 767
--	---------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Installationer	70 528	151 767
----------------	--------	---------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	35 539
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	24 165
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 783	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 081	22 666
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 863	82 370

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	608 838	1 007 137
Transaktionskonto	265 848	257 682
Summa kassa och bank	874 686	1 264 819

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JC", "JD", and "JOK".

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	18 356 021	19 476 158
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 786 771	-7 853 908
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-113 000	-113 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 456 250	11 509 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-03-15	3 873 908,00	-2 861 771,00	1 012 137,00	0,00
NORDEA		2023-03-28	4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,45%	2024-03-28	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
NORDEA	4,47%	2024-04-15	0,00	2 861 771,00	15 000,00	2 846 771,00
NORDEA	1,10%	2024-11-20	4 976 000,00	0,00	8 000,00	4 968 000,00
SBAB	0,82%	2025-11-14	6 626 250,00	0,00	85 000,00	6 541 250,00
Summa			19 476 158,00	0,00	1 120 137,00	18 356 021,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 113 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 452 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 17 791 021 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas två lån om 2 846 771 kr och 4 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-	17 929
Summa övriga skulder	-	17 929

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	30 000	-
Upplupna sociala avgifter	8 578	-
Upplupna räntekostnader	11 384	5 753
Upplupna elkostnader	21 822	10 791
Upplupna vattenavgifter	21 380	-
Upplupna värmekostnader	36 481	19 551
Upplupna kostnader för renhållning	4 829	2 371
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204	189
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 891	130 353
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286 568	182 008

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 048 000	25 048 000

GA
JC
AA
PCB

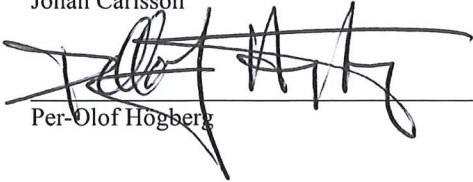
Styrelsens underskrifter

UDDEVALLA 240304

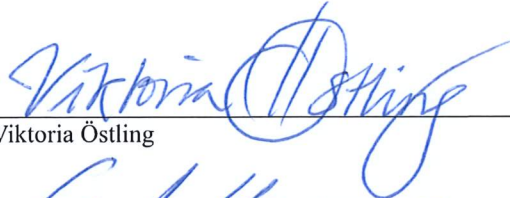
Ort och datum



Johan Carlsson



Per-Olof Högberg



Viktoria Östling



Gert Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/4 2024



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberget Stadsbyn

Org.nr 769623-9529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberget Stadsbyn för år 2023.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på 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 Östberget Stadsby för år 2023 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 revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

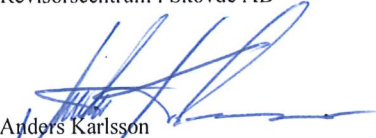
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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.

Skövde den 11 april 2024
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Östberget Stadsvyn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Östberget Stadsvyn 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



