

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Överdäcket
Org nr: 716418-6251





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	15
Noter.....	16

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Överdäcket får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 13%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 766 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 160 m², vilket motsvarar 12 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noe Ark 1 och Skaraborg 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Vid utlämnande av nyckel till föreningens hantverkare, uppmanar vi bostadsrättsinnehavarna att höra med sitt försäkringsbolag om vilka villkor som gäller.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun med en årlig avgäld på 4 851 tkr. Avtalet gäller från 2020-09-03 till 2030-09-02. Under de första fyra åren gäller en prisreducering som stegrar sig för att slutligen nå den fulla årsavgälden.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	61
3 rum och kök	73
4 rum och kök	51
5 rum och kök	16
6 rum och kök	11

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	21
Garage	110
Varav 3 st MC platser	

Föreningen har även en lokal som upplåts med bostadsrätt.

Total tomtarea	7 635 m ²
Bostadsrätt	17 626 m ²
Lokal hyresrätt	1 234 m ²
Lokal bostadsrätt	71 m ²
Total lokalaria	1 305 m ²
Total area med bostadsrätt	17 697 m ²

Årets taxeringsvärde	920 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	920 000 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Löptid	Yta m ²
Tandläkare Clas Andersson	2027-09-30	96,5
Ft Drift AB	2026-09-30	28,0
Ft Drift AB	2026-12-31	51,5
Hairstars i Stockholm AB	2026-01-31	89,0
House Of Ale AB	2027-04-30	237,0
House Of Ale AB	2027-04-30	67,0
Kaja Bar och Restaurang AB	2026-11-30	46,5
Retouch Layer 1 AB	2026-01-31	30,0
Siquir Deodato	2026-08-30	11,0
Sollentuna Byggteknik AB	2026-10-31	16,0
Sthlm kommun/Södermalms stadsdelsförvalt	2026-03-31	36,6
Södermalms Stadsdelsförv	2026-09-30	388,0
Tove Alsterdal Publishing AB	2026-09-30	15,0
Vison´S Butik AB	2028-09-30	38,5
Vison´S Butik AB	2028-09-30	47,5
Ö.s Måleri AB	2026-04-30	21,0

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,38 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FT Drift	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Bergfast	Utvändig skötsel
Color Off	Klottersanering
PM larm	Nyckelsystem
Mellansvenska Städ	Städning och skötsel
Fyrfasen AB	El
Ellevio AB	Elnät
Fortum Energi och Värme	Fjärrvärme
Stockholm Stad	Hushållssopor
PreZero	Grovsopor
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Tele 2	Kabel-TV
Telia	Telia öppen fiber
Hiss och Elteknik AB	Hisservice
Takjour	Takskottning
Halebop Telia	Kollektivt bredband inkl grundutbud TV via fiber

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Söderdäcket tillsammans med BRF Saturnus 21. Föreningens andel är 74 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageutrymme 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 747 tkr och planerat underhåll för 532 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 350 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Markyta förskola	2021
Ny tvättmaskin och målning	2021
Husropp utvändigt, lagning fasad	2021
Renovering blomlådor och parksoffor	2021
Byte av torktumlare	2022
Byte av cirkulationspump	2022
Byte av fläktar och filter	2022
Underhåll tak	2022
Tvätta och laga fasad	2022
Byte av fläktar	2023
Fasad	2023
Byte av tvättmaskin	2023
Byte expansionskärl, värmepump	2023
Byte Sandlådor	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Altangolv	26 751
Avveckling sopnedkast	191 942
Stamspolning	313 761



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Humble	Ordförande	2025
Maria Bartholdson	Ledamot	2025
Lars-Gerhard Fernandez	Ledamot	2026
Stefan Karmedal	Ledamot	2026
Daniel Edström	Ledamot	2025
Elisa Mata Martin	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Löwy	Suppleant	2025
Inger Andersson	Suppleant	2025
Malin Kärn	Suppleant	2025
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2025
Lars-Ola Persson	Förtroendevald revisor	2025
Björn Börjesson	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredric Lilliengrip	Sammankallande	2025
Sven Dalback		2025
Lars Sandgren		2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 317 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 317 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 765 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.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan redovisas väsentliga händelser under året.

Bostadsrätter och lokaler

- Under året har 18 **överlåtelse** av bostadsrättslägenheter genomförts varav 15 via köp, 1 via förvärv och 2 via gåva.
- Ingen ny **andrahandsuthyrning** har inkommit utöver den som pågår.
- Inga **lokalavtal** har löpt ut under perioden. Ett avtal gällande kontorsyta har FT Drift övertagit från FSAB. Ett tilläggsavtal har skrivits med Tandläkare Claes Andersson kopplat till användandet av luftvärmepump.

Trivsel och miljö

- **Ansvarig för trivselfrågor** har arrangerat två rundvandringar för medlemmar.
- **Åtgärder på gårdarna (fem) och passagera (två):**
 - under våren har växtlighet som blivit förstörda av snön/snöskottning åtgärdats.
- **Julgranar med belysning** sattes upp på våra fem gårdar inför december.
- Både **gästlägenheten och föreningslokalen** städas via städfirman en gång i månaden. Detta sker utöver vad vi medlemmar gör vid hyra av respektive.

Ekonomi

- Styrelsen har beslutat att
 - lägga om **lån** se vidare *not 17*
 - **amortera** av lån, se vidare *not 17*
- **Budget för 2025** har utarbetats och beslutats. Och i o m detta beslutades att ingen höjning av medlemsavgiften sker inför 2025 utan arbete pågår för att minska kostnader med omförhandling av städ respektive gårdsskötselns avtal utöver lån som förfaller.

Information

- I november höll styrelsen den årliga **glöggen** med efterföljande **informationsmöte** för medlemmar - arrangemanget skedde i föreningslokalen.
- **Informationsbladet Arket** har publicerats i 4 nummer på webbsidan och vid infotavlorna i entréerna.
- **Webbsidan www.overdacket.se** texter har uppdaterats utöver nyhetspublicering. I samband med nyhetspublicering har viss information även anslagits i entréerna.
- **Facebookgruppen**, är fortsatt en interaktiv plattform för medlemmar i föreningen. Gruppen utgör ett komplement för styrelsen vid sidan om webbsidan och anslag i entréerna.

Förvaltning

Utöver årets utförda underhåll under rubrik *Teknisk status* vill styrelsen belysa följande punkter:

- **Årliga besiktningar och rapporter** som utförts/lämnats:
 - besiktning av fem **lekplatser**
 - besiktning av sju **hissar**
 - besiktning av **plåt- och tegeltaken** med åtgärder utförda där så behövs.
 - inskickad **köldmediarapport** gällande värmepumpen i Undercentralen på Sankt Paulsg. 7A.
 - **Brandskyddstillsyn**, två rapporter samt genomgång av dokumentation.
 - **Energibesiktning** av fastigheterna utfördes av Indoor
- Tecknat **fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg** (tillägget gäller samtliga medlemmar) med försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Gårdsportarna av trä till Högbergsgården och Sedumgården (förskolan) har fått ett **förstärkt brytskydd**.
- Kråkgården har fått en **ny sandlåda**.
- Ytterligare mätningar i lägenhet där medlem har problem med **kyla**. Bytt ut ventiler och termostater. Även mätningar i kringliggande lägenheter har utförts.
- **Översyn och åtgärder av varmvattencirkulationen (VVC)**.
- **Tvättmaskin för moppar** i städarens utrymme i Repslagarg. 10 A har bytts ut.
- **Påbörjat upphandling inför nytt avtal** om
 - trapphusstädning och entrémattor
 - gårdsskötsel
- Fortsatt införandet av beslutat **kollektiv internetanslutning och TV**.
- **Stamspolning** utförd i fastigheterna.
- **Obligatorisk ventilationskontroll** av lokaler och lägenheter.
- Införande har skett av en extra **elförbrukningsmätare**.
- **Soppprojektet**: i slutet av året stängdes samtliga sopnedkast igen för **hushållssoporna**. De slängs numer av oss medlemmar i gröna kärl i samma utrymme på markplan som matavfallspåsar.
- Genomgång av fastigheten för **uppdatering av föreningens Underhållsplan**.

Styrning

- **Interna dokument** har uppdaterats som ansvarsområde och årsplan för mandatperioden 2024 - 2025.
- **Digitalisering**
 - **Digital hantering av Dagordning, Kallelse och Protokoll för styrelsemöten.** Riksbyggens plattform Styrelserummet används sedan februari i stället för wordmallar.
 - **Flytt av samtlig styrelsedokumentation** från nuvarande plattform ibinder.com till Riksbyggens plattform Styrelserummet påbörjad.
- Styrelsen har arrangerat **gemensam middag** under december riktad mot styrelsen, valberedning och internrevisor i syfte att kunna träffas och skapa kontakt inför kommande arbete.
- **Kontakt och möte mellan Saturnus styrelse och vår** inför 2024s årsstämma i garagesamfälligheten Söderdäcket har genomförts (då de båda styrelserna representerar ägandet i garagesamfälligheten). Detta år höll Överdäcket i inbjudan.
- **Föreningens representation i garagesamfälligheten Söderdäcket** har beslutats för mandatperiod 2024-2025 och vår ordförande närvarade vid dennes stämma 2024.
- Extra stämma hölls den 25 september gällande motion 2024-01 om **antagande av Riksbyggens nya stadgar**.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupp sätts samman där medlemmar bidrar med sin kunskap/stöd i frågor.

Under 2024 hade föreningen en gruppering som behandlade:

- **Motion från 2024 års stämma gällande Hjärtstartare**

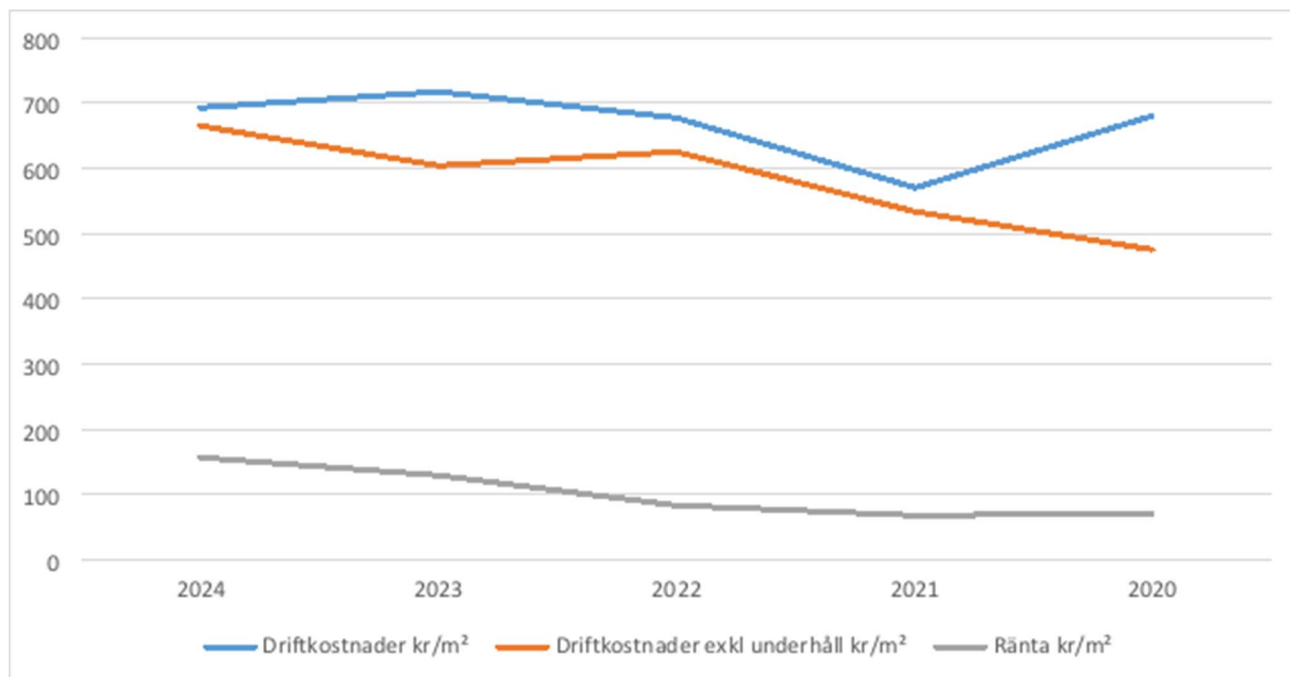
I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 669	17 880	17 615	17 390	17 382
Resultat efter finansiella poster	34	-314	829	2 372	468
Soliditet %	54	52	51	50	49
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	74	74	75	78	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	833	796	796	796	797
Driftkostnader kr/kvm	692	715	677	569	681
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	664	604	625	531	473
Energikostnad kr/kvm	196	177	191	142	127
Sparande kr/kvm	189	239	240	307	377
Ränta kr/kvm	155	127	82	66	68
Skuldsättning kr/kvm	5 745	5 991	6 255	6 478	6 624
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 146	6 409	6 691	6 930	7 086
Räntekänslighet %	7,4	8,0	8,4	8,7	8,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 592 058	7 416 443	8 761 579	32 844 863	-313 831
Disposition enl. årsstämmobeslut				-313 831	313 831
Reservering underhållsfond			1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-532 453	532 453	
Årets resultat					33 798
Vid årets slut	79 592 058	7 416 443	9 579 126	31 713 485	33 798

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	32 531 033
Årets resultat	33 798
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	532 453
Summa	31 747 284

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **31 747 284**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 669 411	17 879 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 056 052	1 117 786
Summa rörelseintäkter		19 725 463	18 997 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–13 109 450	–13 536 377
Övriga externa kostnader	Not 5	–859 635	–479 674
Personalkostnader	Not 6	–416 422	–424 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	–2 731 774	–2 731 774
Summa rörelsekostnader		–17 117 281	–17 172 262
Rörelseresultat		2 608 182	1 825 192
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 421
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	358 600	256 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–2 932 984	–2 400 523
Summa finansiella poster		–2 574 384	–2 139 023
Resultat efter finansiella poster		33 798	–313 831
Årets resultat		33 798	–313 831



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	228 061 688	230 793 462
Summa materiella anläggningstillgångar		228 061 688	230 793 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	271 500	271 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		271 500	271 500
Summa anläggningstillgångar		228 333 188	231 064 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	61	15
Övriga fordringar	Not 14	472 763	563 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 641 305	1 279 742
Summa kortfristiga fordringar		2 114 129	1 843 578
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		6 500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 221 199	12 379 425
Summa kassa och bank		3 221 199	12 379 425
Summa omsättningstillgångar		11 835 328	14 223 003
Summa tillgångar		240 168 515	245 287 965



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	87 008 501	87 008 501
Fond för yttre underhåll	9 579 126	8 761 579
Summa bundet eget kapital	96 587 627	95 770 080
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	31 713 486	32 844 863
Årets resultat	33 798	-313 831
Summa fritt eget kapital	31 747 284	32 531 033
Summa eget kapital	128 334 911	128 301 113
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 000 000
Summa långfristiga skulder	19 000 000	49 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	89 766 579
Leverantörsskulder	Not 18	686 826
Övriga skulder		110 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 269 680
Summa kortfristiga skulder	92 833 604	67 986 852
Summa eget kapital och skulder	240 168 515	245 287 965



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 608 182	1 825 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 731 774	2 731 774
	5 339 957	4 556 967
Erhållen ränta	358 600	261 500
Erlagd ränta	-3 060 468	-2 386 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 638 089	2 431 580
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-270 551	-135 014
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-377 265	-770 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 990 273	1 525 949
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-4 648 500	-5 010 000
Upptagna lån	0	10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 648 500	-5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 658 227	-3 474 043
Likvida medel vid årets början	12 379 425	15 853 468
Likvida medel vid årets slut	9 721 199	12 379 425



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 486 200	12 844 140
Årsavgifter, lokaler	54 455	51 860
Hyror, lokaler	3 431 913	3 244 311
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 614	0
Rabatter	-2 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 194 325	1 194 028
Debiterad fastighetsskatt-	417 600	417 600
Övriga lokalintäkter	8 100	17 900
Övriga ersättningar	83 932	109 829
Summa nettoomsättning	18 669 411	17 879 668

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	319 821
Övriga rörelseintäkter	1 056 052	797 965
Summa övriga rörelseintäkter	1 056 052	1 117 786

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-532 453	-2 102 777
Reparationer	-746 898	-545 216
Självrisk	0	-52 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-782 080	-773 224
Tomträttsavgäld	-4 584 750	-3 570 333
Försäkringspremier	-287 010	-266 498
Kabel- och digital-TV	-192 742	-54 893
Återbäring från Riksbyggen	300	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 748	-57 745
Serviceavtal	-281	-19 854
Obligatoriska besiktningar	-283 331	-469 394
Snö- och halkbekämpning	-133 431	-279 110
Statuskontroll	-2 990	0
Drift och förbrukning, övrigt	-5 057	0
Förbrukningsinventarier	-5 020	-493
Vatten	-789 340	-631 514
Fastighetsel	-1 051 943	-1 116 055
Uppvärmning	-1 863 471	-1 606 409
Sophantering och återvinning	-617 122	-543 952
Förvaltningsarvode drift	-1 215 083	-1 449 307
Summa driftskostnader	-13 109 450	-13 536 377

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-538 215	-243 365
IT-kostnader	-20 436	-35 620
Arvode, yrkesrevisorer	-27 039	-20 575
Övriga försäljningskostnader	-3 600	-2 838
Övriga förvaltningskostnader	-56 065	-65 304
Kreditupplysningar	-9 520	-5 923
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 851	-44 100
Representation	-10 301	0
Kontorsmateriel	-43 666	0
Telefon och porto	0	-20 216
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-15	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 700	-5 350
Konsultarvoden	-36 842	-27 400
Bankkostnader	-7 291	-6 383
Övriga externa kostnader	-46 094	-2 600
Summa övriga externa kostnader	-859 635	-479 674

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-315 128	-286 848
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 455	-36 922
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-91 339	-100 667
Summa personalkostnader	-416 422	-424 437

Not 7 Av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 731 774	-2 731 774
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 731 774	-2 731 774

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 421
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 421

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	348 078	245 932
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	368	566
Övriga ränteintäkter	10 154	9 581
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	358 600	256 079

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 954 442	-2 400 523
Övriga räntekostnader	-2 409	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 956 851	-2 400 523



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	327 812 941	327 812 941
Tillkommande utgifter	801 750	801 750
	328 614 691	328 614 691
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 614 691	328 614 691

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-97 019 478	-94 287 704
Tillkommande utgifter	-801 750	-801 750
	-97 821 228	-95 089 454
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 731 775	-2 731 775
	-2 731 775	-2 731 775
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-100 553 003	-97 821 229
Restvärde enligt plan vid årets slut	228 061 688	230 793 462

Varav

Byggnader	228 061 688	230 793 462
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	877 000 000	877 000 000
Lokaler	43 000 000	43 000 000

Totalt taxeringsvärde	920 000 000	920 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>353 000 000</i>	<i>353 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>567 000 000</i>	<i>567 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	271 500	271 500
Summa andra långfristiga fordringar	271 500	271 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	61	-15
Kundfordringar	0	30
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	61	15

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	287 692	296 548
Skattekonto	185 071	174 917
Andra kortfristiga fordringar	0	92 356
Summa övriga fordringar	472 763	563 821

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 917	57 546
Förutbetalda driftkostnader	11 946	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 044	20 259
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 072	14 424
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 498	2 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 460	61 264
Upplupen ränteintäkt	223 618	0
Förutbetald tomträtsavgäld	1 212 750	1 124 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 641 305	1 279 742

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 263 959	8 558 601
Transaktionskonto	1 957 240	3 820 824
Summa kassa och bank	3 221 199	12 379 425

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	108 766 579	113 415 079
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-89 766 579	-64 415 079
Långfristig skuld vid årets slut	19 000 000	49 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,81%	2024-11-28	32 425 000,00	-29 938 625,00	2 486 375,00	0,00
SEB	2,94%	2025-11-28	0,00	29 938 625,00	162 125,00	29 776 500,00
SEB	2,95%	2025-04-28	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SEB	2,90%	2025-10-28	16 990 079,00	0,00	2 000 000,00	14 990 079,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2025-12-30	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2026-07-30	19 000 000,00	0,00	0,00	19 000 000,00
Summa			113 415 079,00	0,00	4 648 500,00	108 766 579,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	666 774	469 900
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 052	180 279
Summa leverantörsskulder	686 826	650 179

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 971	6 284
Upplupna räntekostnader	46 196	173 680
Upplupna driftskostnader	0	131 998
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	54 604
Upplupna elkostnader	102 626	124 579
Upplupna vattenavgifter	66 341	53 145
Upplupna värmekostnader	251 318	252 851
Upplupna kostnader för renhållning	84 934	107 071
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	35 478	0
Upplupna revisionsarvoden	27 000	26 500
Upplupna styrelsearvoden	9 455	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 250
	50 520	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 592 841	1 785 806
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 269 680	2 749 769

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	233 752 000	233 752 000
Varav i Lantmäteriets ägararkiv	-43 888 000	-43 888 000
Summa ställda fastighetsinteckningar	189 864 000	189 864 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har per den 18:e februari 2025 återfört den tidigare bundna placeringen om 6,5 mkr till sparkontot hos SBAB.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Daniel Humble

Maria Bartholdson

Lars-Gerhard Fernandez

Stefan Karmedal

Daniel Edström

Elisa Mata Martin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå

Per Engzell
Extern revisor

Lars-Ola Persson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557541807324

Dokument

231032 ÅR 2024

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2025-03-17 18:52:41 CET (+0100) av Viktor
Waldén (VW)

Färdigställt 2025-03-20 18:34:04 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Humble (DH)

tillminmail@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS OLOF DANIEL HUMBLE"

Signerade 2025-03-17 19:03:48 CET (+0100)

Maria Bartholdson (MB)

bartholdson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Bartholdson"

Signerade 2025-03-18 06:05:02 CET (+0100)

Lars-Gerhard Fernandez (LF)

lars.fernandez@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-GERHARD FERNANDEZ"

Signerade 2025-03-18 14:46:34 CET (+0100)

Stefan Karmedal (SK)

stefankarmedahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Ulf Karmedal"

Signerade 2025-03-19 18:40:54 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541807324

Daniel Edström (DE)
daneds72@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL EDSTRÖM"
Signerade 2025-03-17 19:01:53 CET (+0100)

Elisa Mata Martin (EMM)
elisa.matamartin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISA MATA MARTIN"
Signerade 2025-03-18 15:30:45 CET (+0100)

Lars-Ola Persson (LP)
lars-ola.persson@serafimfinans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Ola Persson"
Signerade 2025-03-20 09:31:47 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-03-20 18:34:04 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket, org.nr 716418-6251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Lars-Ola Persson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541808211

Dokument

Rev.ber. RB Brf Överdäcket
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-03-20 13:11:14 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-03-20 18:34:59 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Lars-Ola Persson (LP)
lars-ola.persson@serafimfinans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Ola Persson"
Signerade 2025-03-20 13:14:48 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-03-20 18:34:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Överdäcket

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Överdäcket 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

