
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Brf Akterspegeln
Org nr: 769622-4224



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Akterspegeln får härmed upprättas årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-08. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-15.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 6%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 315 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 658 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 35:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 st flerbostadshus med 85 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014-2015. Fastighetens adress är Vintergatan 9-11 och Stenbocksgatan 5-11 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
5	36	37	8	86

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	55

Total tomtarea 2 750 m²

Bostäder bostadsrätt 6 262 m²

Total bostadsarea 6 262 m²

Lokaler bostadsrätt 28 m²

Total lokalarea

28 m²

Årets taxeringsvärde 237 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 237 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hisservice GarantSERVICEAVTAL
Telia	Kabel-TV

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:14 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av sopsuganläggning inom Sannegårdens centrum. I gemensamhetsanläggningen Lindholmen GA:14 ingår 7 fastigheter. Anläggningen förvaltas av Sannegårdens sopsug samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 21 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:19 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av grönytor och kommunikationsytor med plantering och belysning samt dagvattenledningar samt dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar. I gemensamhetsanläggningen GA:19 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 66 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning GA:20 har inrättats för att tillgodose föreningens behov av garageanläggning med tillhörande anordningar. I gemensamhetsanläggningen GA:20 ingår 4 st fastigheter. För anläggningens nödvändigt utrymme upplåts i fastigheterna Lindholmen 35:2-3. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 53 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:21 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av grundläggning med gällande fundament och pålar. I gemensamhetsanläggningen Lindholmen GA:21 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 25 % av driftskostnaderna.

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 332 tkr och planerat underhåll för 191 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024-03-12 och visar på ett underhållsbehov på 475 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning på evig sikt är 1 584 tkr. Föreningen har satt av 654 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	3 786
Installationer	34 445
Huskropp utvändigt	152 860

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Karlsson	Ordförande	2024
Ermina Frigård Hamza	Sekreterare	2025
Thomas Lübbe	Vice ordförande	2024
Christer Borgström	Ledamot	2025
Samuli Pakka	Ledamot	2025
Parisa Olsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arash Mansouri	Suppleant	2024
Jesper Karlsson	Suppleant	2025
Sadik Ameti	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Larsson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Osmanovic	
Jin Zhou	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen byggt om en lokal i föreningen till en lägenhet. Föreningen har haft en extrastämma 2024-06-04 och då antagit de nya stadgarna. Solceller har installerats under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Föreningen höjde årsavgiften 2023-07-01 med 4 %.

Föreningen höjde årsavgiften senast 2024-03-01 med 10%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

En stabil och långsiktigt hållbar ekonomi är viktigt för bostadsrättsföreningen. För en nyproducerad fastighet som vår är en betydande del av kostnadsmassan ränteutgifter för lån.

På grund av dem kraftiga räntehöjningar beslöt styrelsen i Mars månad att höja avgiften med 10% och för att möta generella kostnadsökningar inom drift och förvaltning. Föreningen kommer att fortsätta prioritera att överskott av likvida medel avsätts för amortering av innevarande lån.

Solcellerna på taket blev driftsatta och klara under Februari månad, har fram tills nu ungefär generat ca 33,8 MWH vilket har sparat oss ca 32.000 kr. Detta ser vi som föreningen som en start mot en mer miljömässig och hållbar framtid.

Processen med att omvandla en av våra lokaler till lägenheten och sälja den är klar, nu återstår bara själva försäljningen.

GUAB har tagit över skötsel av vår innegård och utomhusmiljön.

Underhållsplanen har uppdaterats och årlig avsättning till underhållsfonden på 564 tkr har gjorts. För kommande verksamhetsår planeras inga större underhållsarbeten utan enbart löpande underhåll

Under perioden fram till och med 2025 är underhållskostnaden planerad till 265 tkr och avser huvudsakligen Betonggolv obehandlad, entrédörrar, spillvattenledningar och målning.

Även trivsel är viktigt i en bostadsrättsförening. Planering av gemensamma trivselaktiviteter är i gång.

För bättre hantering av våra gemensamhetsanläggningar som garage och innergård hålls gemensamma möten med representanter från de berörda bostadsrättsföreningarna.

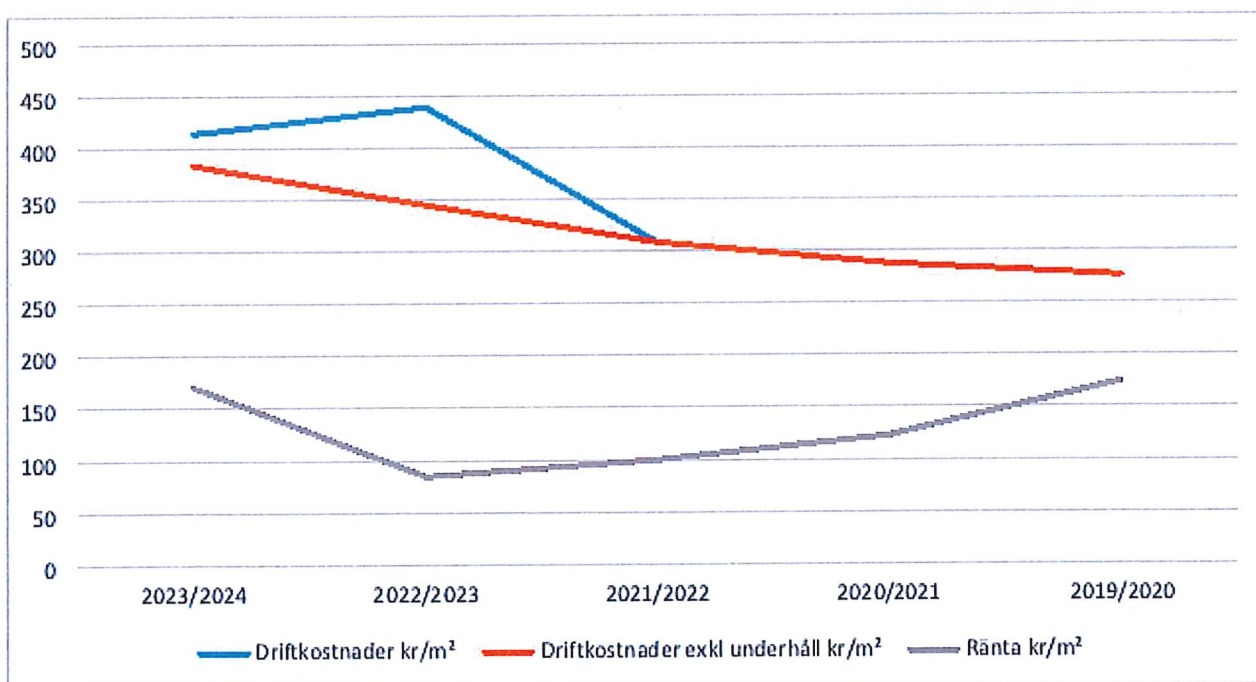
Vår miljöklassificering Silver enligt Swedish Green Building Council är fortsatt bibehållen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 810	5 506	5 471	5 337	5 395
Resultat efter finansiella poster*	-657	-183	323	182	-293
Soliditet %*	74	74	74	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	82	84	84	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	844	792	788	769	790
Energikostnad kr/kvm*	161	155	130	131	131
Sparande kr/kvm*	307	421	404	381	306
Skuldsättning kr/kvm*	12 223	12 354	12 522	12 932	13 266
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 278	12 354	12 522	12 932	13 266
Räntekänslighet %*	14,5	15,6	15,9	16,8	16,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning av förlust

Föreningen har haft ökade räntekostnader från föregående år, de har tagit ett beslut att höja avgiften för att följa kostnaderna i senaste budgetarbetet och kommer behöva följa upp och höja avgiften mer om behovet finns. Föreningen har ett bra sparande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 445 000	3 794 121	-5 452 093	-183 083
Disposition enl. årsstämmbeslut			-183 083	183 083
Reservering underhållsfond		654 000	-654 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-191 181	191 181	
Årets resultat				-656 646
Vid årets slut	227 445 000	4 256 940	-6 097 995	-656 646

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 635 176
Årets resultat	-656 646
Årets fondreservering enligt stadgarna	-654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	191 181
Summa	-6 754 641

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 754 641**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 810 379	5 506 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	334 500	554 668
Summa rörelseintäkter		6 144 879	6 060 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 599 885	-2 744 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-611 889	-568 813
Personalkostnader	Not 6	-217 701	-195 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 315 048	-2 241 253
Summa rörelsekostnader		-5 744 523	-5 750 283
Rörelseresultat		400 356	310 618
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	850
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 787	27 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 789	-521 735
Summa finansiella poster		-1 057 002	-493 701
Resultat efter finansiella poster		-656 646	-183 083
Årets resultat		-656 646	-183 083

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	299 628 836	299 948 666
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	466 255	520 466
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	358 849
Summa materiella anläggningstillgångar		300 095 092	300 827 982
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	42 500	42 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 500	42 500
Summa anläggningstillgångar		300 137 592	300 870 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 304	2 774
Övriga fordringar		69 348	156 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	264 095	309 641
Summa kortfristiga fordringar		334 747	468 551
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 833 490	2 889 384
Summa kassa och bank		2 833 490	2 889 384
Summa omsättningstillgångar		3 168 237	3 357 935
Summa tillgångar		303 305 829	304 228 416

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 445 000	227 445 000
Fond för yttre underhåll		4 257 030	3 794 121
Summa bundet eget kapital		231 702 030	231 239 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 098 085	-5 452 093
Årets resultat		-656 646	-183 083
Summa fritt eget kapital		-6 754 731	-5 635 176
Summa eget kapital		224 947 299	225 603 945
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 000 000	53 043 550
Summa långfristiga skulder		28 000 000	53 043 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	48 883 550	24 660 000
Leverantörsskulder		425 801	162 725
Övriga skulder	Not 15	0	1 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 049 179	756 701
Summa kortfristiga skulder		50 358 530	25 580 921
Summa eget kapital och skulder		303 305 829	304 228 416

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	400 356	310 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 315 048	2 241 253
	2 715 404	2 551 871
Erhållen ränta	12 985	28 026
Erlagd ränta	-843 312	-522 311
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	133 804	-138 905
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	327 582	-268 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 346 463	1 650 613
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 582 159	0
Investeringar i inventarier	0	-380 000
Förändringar i pågående byggnation	0	-358 849
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 582 159	-738 849
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-820 000	-1 060 000
Upptagna lån		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-820 000	-1 060 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-55 895	-148 236
Likvida medel vid årets början	2 889 384	3 037 620
Likvida medel vid årets slut	2 833 489	2 889 384

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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 602 784	4 282 872
Hyror, garage	760 843	736 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-43 664	-8 531
Vattenavgifter	172 238	223 111
Elavgifter	318 178	272 381
Summa nettoomsättning	5 810 379	5 506 233

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	204 000	204 000
Övriga avgifter	369	31 550
Övriga ersättningar	95 123	64 590
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Erhållna statliga bidrag	0	151 901
Övriga rörelseintäkter	35 013	102 627
Summa övriga rörelseintäkter	334 500	554 668

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-191 091	-589 879
Reparationer	-331 611	-342 187
Arrendeavgifter	-82 476	0
Samfällighetsavgifter	-107 253	-63 573
Försäkringspremier	-103 751	-89 740
Kabel- och digital-TV	-274 317	-271 009
Återbäring från Riksbyggen	600	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 883	-44 682
Serviceavtal	-168 946	-160 868
Obligatoriska besiktningar	-213 979	-10 604
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-35 144
Snö- och halkbekämpning	0	-2 806
Drift och förbrukning, övrigt	-281	-9 684
Förbrukningsinventarier	-5 136	-5 189
Vatten	-194 681	-181 775
Fastighetsel	-463 062	-496 696
Hushållsel	-4 935	0
Uppvärmning	-352 130	-297 684
Sophantering och återvinning	-6 993	-133 083
Förvaltningsarvode drift	-78 960	-15 338
Summa driftskostnader	-2 599 885	-2 744 741

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-440	-9 673
Förvaltningsarvode administration	-495 564	-473 010
Lokalkostnader	-800	-3 000
IT-kostnader	-1 125	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 625	-29 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 900	-10 546
Kreditupplysningar	0	-282
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 140	-20 748
Representation	-1 737	0
Kontorsmateriel	-4 438	-3 122
Telefon och porto	-3 735	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 400	0
Konsultarvoden	-10 675	-10 500
Bankkostnader	-4 343	-2 776
Övriga externa kostnader	-3 968	-5 906
Summa övriga externa kostnader	-611 889	-568 813

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-143 654	-130 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 902	-17 981
Sociala kostnader	-61 145	-46 734
Summa personalkostnader	-217 701	-195 475



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

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 210 718	-2 187 042
Avskrivning Installationer	-104 331	-54 211
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 315 048	-2 241 253

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	262 445 000	262 445 000
Mark	55 000 000	55 000 000
	317 445 000	317 445 000
Årets anskaffningar		
Ombyggnad av lokal till lägenhet	405 874	
Solceller	1 535 133	
	1 941 008	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	319 386 008	317 445 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 496 333	-15 309 292
	-17 496 333	-15 309 292
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 260 837	-2 187 042
	-2 260 837	-2 187 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 757 171	-17 496 334
Restvärde enligt plan vid årets slut	299 628 837	299 948 666
Varav		
Byggnader	244 628 837	244 948 666
Mark	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	237 000 000	237 000 000
Totalt taxeringsvärde	237 000 000	237 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>159 000 000</i>	<i>159 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 000 000</i>	<i>78 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	682 646	302 646
	682 646	302 646
Årets anskaffningar		
Installationer	0	380 000
	0	380 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	682 646	682 646
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-162 180	-107 969
	-162 180	-107 969
Årets avskrivningar		
Installationer	-54 211	-54 211
	-54 211	-54 211
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-216 391	-162 180
	-216 391	-162 180
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-216 391	-162 180
Restvärde enligt plan vid årets slut	466 255	520 446
Varav		
Installationer	466 255	520 446
Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Solcelleranläggning	256 671	0
Ombyggnation lokal	102 178	0
Årets tillkommande poster		
Solcelleranläggning	1 278 463	256 671
Ombyggnation lokal	303 696	102 178
Årets avgående poster		
Omklassificering till byggnad lokalombyggnad	-405 874	0
Omklassificering till byggnad solceller	-1 535 134	0
Belopp vid årets utgång	0	358 849

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	42 500	42 500
Summa andra långfristiga fordringar	42 500	42 500
<i>85 kapitalbevis à 500kr i intresseförening</i>		

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	198
Förutbetalda försäkringspremier	56 302	47 450
Förutbetalda driftkostnader	0	70 316
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 522	121 162
Förutbetald elavgift	14 805	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 265	68 959
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201	1 556
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 095	309 641

Not 13 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	20 020	19 508
Transaktionskonto	2 813 470	2 869 877
Summa kassa och bank	2 833 490	2 889 384

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	76 883 550	77 703 550
Nästa års amortering och omförhandling av lån på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 883 550	-24 660 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 000 000	53 043 550

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2023-12-20	24 560 000,00	-24 080 000,00	480 000,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	2024-09-25	25 143 550,00	0,00	100 000,00	25 043 550,00
NORDEA	4,26%	2024-10-11	0,00	24 080 000,00	240 000,00	23 840 000,00
NORDEA	0,75%	2025-08-20	28 000 000,00	0,00	0,00	28 000 000,00
Summa			77 703 550,00	0,00	820 000,00	76 883 550,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank och Nordeas lån om 25 043 550 kr och 23 840 000 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 15 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	0	1 495
Summa övriga skulder	0	1 495

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna arvode	102 000	97 500
Upplupna sociala avgifter	48 000	32 387
Upplupna räntekostnader	288 003	61 526
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 500	0
Upplupna elkostnader	28 026	38 880
Upplupna vattenavgifter	19 113	17 510
Upplupna värmekostnader	17 685	12 972
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	480 451	467 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 049 179	756 701

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000

Not 18 Eventuella förpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen sålt en lägenhet efter ombyggnad från lokal 2024-09-27 för 1 750 000 kronor.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mattias Karlsson

Ermina Frigård Hamza

Thomas Lübbe

Samuli Pakka

Christer Borgström

Parisa Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Alexandra Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln, org. nr 769622-4224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Akterspegeln för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Alexandra Larsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planliga 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.

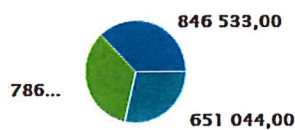
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

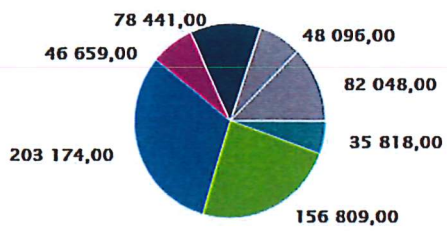
Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	651 044	2 599 885
Övriga externa kostnader	318 153	611 889
Personalkostnader	-128 000	217 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	786 199	2 315 048
Finansiella poster	656 380	1 057 002
Summa kostnader	2 283 776	6 801 525



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetskötsel extra	2 479	0
Utemiljö extra	0	59 676
Rabatt/återbäring från RB	0	-600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	20 883
Serviceavtal	6 718	168 946
Städ grund	0	3 710
Städ extra	0	15 575
Obligatoriska besiktningkostnader	0	52 025
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	3 134
Hissbesiktning	0	158 820
Rep bostäder utg för köpta tj	723	33 754
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 138	788
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4 735
Rep installationer utg för köpta tj	0	51 666
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1 334
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 827	14 357
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 319	5 266
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	8 847
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 495	3 056
Rep huskropp utg för köpta tj	1 698	104 334
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	8 250
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 453	656
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	6 250
Övriga Reparationer	0	4 815
Försäkringsskador	8 166	80 447
Vandalisering	0	3 058
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	3 871	3 786
UH installationer utg för köpta tj	0	669
UH installationer utg för köpta tj Värme	22 950	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	9 845
UH installationer utg för köpta tj Hissar	78 750	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	23 931
UH huskropp utg för köpta tj	0	152 860
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	14 988	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	36 250	0
Fastighetsel	63 636	463 062
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	14 805	4 935
Uppvärmning	48 096	352 130
Vatten	46 659	194 681
Sophämtning	82 048	6 993
Fastighetsförsäkring	56 302	103 751
Arrendeavgifter	0	82 476
Samfällighetsavgifter	0	107 253
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	136 811	274 317
Övriga fastighetskostnader	0	281
Förbrukningsmaterial	864	5 136
Summa driftkostnader	651 044	2 599 885



- Reparationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- El
- Uppvärmning
- Sopphantering och återvinning

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	6 262 kr/kvm	6 262 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arrendeavgifter	0	13
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22	44
Fastighetsel	10	74
Fastighetsförsäkring	9	17
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Försäkringsskador	1	13
Hissbesiktning	0	25
Hyra container	0	0
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	2	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	1
Obligatoriska besiktningskostnader	0	8
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	5
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	17
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	8
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Samfällighetsavgifter	0	17
Serviceavtal	1	27
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	13	1
Städ extra	0	2
Städ grund	0	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	6	0
UH garage o p-plats utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	1	1
UH huskropp utg för köpta tj	0	24
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	13	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	4
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	2

UH installationer utg för köpta tj Värme	4	0
Uppvärmning	8	56
Utemiljö extra	0	10
Utemiljö grund	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	7	31
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga Reparationer	0	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	103,97	415,18

RB BRF Akterspegeln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Akterspegeln 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860