

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åsikten Södra 1
Org nr: 769630-0206





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Åsikten Södra 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-06. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2018-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 21:14 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 78 lägenheter och 3 lokaler. Fastighetens adress är Industrigatan 35-37 och Kungsängsesplanaden 2A-B och 4A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår dock i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	20
3 rum och kök	17
4 rum och kök	14
5 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	45
Antal MC-plats	3

Total tomtarea	2 200 m ²
Total bostadsarea	5 472 m ²
Total lokalarea	1 753 m ²

Årets taxeringsvärde	233 062 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	233 062 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppsala. 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 är delaktig i Södra Åsikten Samfällighet tillsammans med RB BRF Åsikten Södra 2 och BRF Åsikten Södra 3. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning, Uppsala Kungsängen GA:23. I samfälligheten finns en styrelse med representanter från varje deltagande förening. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose föreningarnas behov av bil- och cykelparkering i gemensamt garage, gemensamma dag-, kall- och spillvattenledningar, samt gård inklusive samlingslokal (gårdshus). Föreningen svarar för 32% 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 91 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades 2022-02-15 och visar på ett underhållsbehov på 509 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 86 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Installation inbrottslarmsystem/Kameraövervakningssystem	2021/2022
Filterbyte	2021/2022
Montage laddstationer för elbil	2022/2023
Filterbyten	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filterbyten	12 147



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Göransson	Ordförande	2025
Barbro Dahlbom-Hall	Ledamot	2024
Per Hedman	Ledmot	2024
Mats Olsson	Vice ordförande	2025, avgått under våren 2024
Mattias Tilling	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rebecka Bolander Blomberg	Suppleant	2025
Emma Cedervall	Suppleant	2024
Ronja Rydén	Suppleant	2024
Robert Steinvall	Suppleant	2025
Dan Holmberg	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
David Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Enroth	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Hjertson	2024
Dan Enroth	2024
Tomas Eriksson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen genomgått 5-årsbesiktning. Samtliga bostadsrättshavare gavs möjlighet att påtala garantifel inför besiktningen som genomfördes i november 2023. Fel som av besiktningsmannen bedömdes som anmärkning åtgärdades under vår 2024. Vilket innebär att garantiåtaganden nu har upphört.

För att förenkla kontakten med styrelsen har föreningen skapat två mailadresser info@styrelsenas1.se och ordforande@styrelsenas1.se.

Under det tuffa ekonomiska läget har styrelsen jobbat med att se över föreningens löpande kostnader samt avtal. Vilket resulterat i att ett par avtal som löpt ut under året inte har förlängas. Ett av föreningens lån med omsättning halvårsskiftet juni/juli löper med 3-månaders bindning med anledning av den turbulenta räntemarknaden. Prövning om ev. bindning görs därmed var tredje månad. Räntemarknaden bevakas noggrant.

Sedan förra året har föreningen en tvist med Riksbyggen avseende Riksbyggens garantiåtagande för en lokal som ej färdstälts och hyrts ut innan föreningen överlämnades till boendestyrelse 2019. Föreningen har anlitat juridisk hjälp för att driva frågan. Tyvärr har Riksbyggen inte varit förhandlingsvilliga vilket resulterat i att föreningen tvingats lämna in en stämning mot Riksbyggen för att komma till ett avgörande. Även brister i Riksbyggens ekonomiska förvaltning av föreningen har uppmärksamats där rättelse pågår i skrivande stund.

Efter beslut vid senast Årsstämman har styrelsen genom representanter deltagit i en arbetsgrupp som fortsatt arbetet med att utreda möjligheten av en sammanslagning av grannföreningarna och samfällighetsföreningen till en bostadsrättsförening.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningen höjde årsavgiften senast 2023-07-01 med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9% från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	5 608	4 855	4 364	4 161	3 931
Resultat efter finansiella poster	-1 279	-1 915	1 426	-5 164	-5 480
Soliditet %	77	76	77	76	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	77	79	76	77	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	818	707	615	607	563
Energikostnad kr/kvm	117	150	137	114	109
Sparande kr/kvm	110	23	122	184	139
Skuldsättning kr/kvm	10 238	10 327	10 381	10 488	10 595
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 518	13 636	13 706	13 848	13 989
Räntekänslighet %	16,5	19,3	22,3	22,8	24,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

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 (inkl. obligatorisk avgift för el, kall- och varmvatten) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inkl. obligatorisk avgift för el, kall- och varmvatten) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

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 (inkl. obligatorisk avgift för el, kall- och varmvatten) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Föreningens resultat visar en förlust på 1 279 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa, justering av avgifterna samt upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	262 389 500	1 979 375	-14 439 211	-1 914 706
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 914 706	1 914 706
Reservering underhållsfond		473 000	-473 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 147	12 147	
Årets resultat				-1 279 242
Vid årets slut	262 389 500	2 440 227	-16 814 770	-1 279 242

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 353 917
Årets resultat	-1 279 242
Årets fondreservering enligt stadgarna	-473 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 147
Summa	-18 094 011

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 18 094 011**

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	5 607 838	4 855 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 314	15 864
Summa rörelseintäkter		5 800 152	4 870 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 117 906	-2 242 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-992 385	-572 155
Personalkostnader	Not 6	-68 900	-62 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 062 389	-2 069 389
Summa rörelsekostnader		-5 241 581	-4 946 438
Rörelseresultat		558 572	-75 549
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 401	9 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 840 214	-1 849 202
Summa finansiella poster		-1 837 813	-1 839 157
Resultat efter finansiella poster		-1 279 242	-1 914 706
Årets resultat		-1 279 242	-1 914 706



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	320 420 234	323 091 354
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	94 495	101 764
Summa materiella anläggningstillgångar		320 514 729	323 193 118
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		320 553 729	323 232 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 310
Övriga fordringar	Not 12	553 166	173 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	395 367	251 516
Summa kortfristiga fordringar		948 533	429 408
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	667 716	831 380
Summa kassa och bank		667 716	831 380
Summa omsättningstillgångar		1 616 249	1 260 788
Summa tillgångar		322 169 978	324 492 907



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	262 389 500	262 389 500
Fond för yttre underhåll	2 440 227	1 979 375
Summa bundet eget kapital	264 829 727	264 368 875
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-16 814 770	-14 439 211
Årets resultat	-1 279 242	-1 914 706
Summa fritt eget kapital	-18 094 011	-16 353 917
Summa eget kapital	246 735 716	248 014 958
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 034 073
Summa långfristiga skulder	49 034 073	49 227 372
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 935 371
Leverantörsskulder		426 817
Skatteskulder	Not 16	131 590
Övriga skulder	Not 17	264 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	641 926
Summa kortfristiga skulder	26 400 189	27 250 577
Summa eget kapital och skulder	322 169 978	324 492 907



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	558 572	-75 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 062 389	2 069 389
	2 620 961	1 993 840
Erhållen ränta	2 401	10 045
Erlagd ränta	-1 840 214	-1 849 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-519 125	5 311
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-399 349	642 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-135 326	802 443
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	616 000	-1 064 000
Investeringar i inventarier	0	-109 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten	616 000	-1 173 033
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-644 338	-386 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-644 338	-386 606
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-163 664	-757 196
Likvida medel vid årets början	831 380	1 588 576
Likvida medel vid årets slut	667 716	831 380
Kassa och Bank BR	667 716	831 380



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
Säkerhetssystem	Linjär	15
Laddboxar	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*	3 871 986	3 468 076
Hyror, lokaler	423 828	390 354
Hyror, garage	610 800	558 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-44 856	-31 716
Vattenavgifter**	298 737	207 642
Elavgifter**	372 203	247 129
Sophämningsavgifter	6 000	6 000
Debiterad fastighetsskatt***	69 140	9 540
Summa nettoomsättning	5 607 838	4 855 025

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, sophantering, TV, Bredband, Telefoni. Hushållsel, kall- och varmvatten debiteras separat.

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

***Tidigare års debiterade fastighetsskatt har varit för låg. Av de 69 140 kr härrör 40 141 kr från debiterad fastighetsskatt tillhörande räkenskapsår 2023-2024. Resterande belopp avser reglering av debitering 2019-2023.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	4 605	-8 500
Övriga ersättningar	26 533	23 745
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-31	-11
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	160 487	0
Övriga rörelseintäkter	720	630
Summa övriga rörelseintäkter	192 314	15 864



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-12 147	-10 992
Reparationer	-91 372	-115 577
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 620	-120 620
Samfällighetsavgifter	-359 000	-331 603
Försäkringspremier	-90 817	-78 572
Kabel- och digital-TV	-214 344	-214 409
Återbäring från Riksbyggen	500	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 390	0
Serviceavtal	-131 272	-41 552
Obligatoriska besiktningar	1 077	0
Bevakningskostnader	-94 534	-120 033
Övriga besiktningar	-15 925	0
Förbrukningsinventarier	-462	-438
Vatten	-159 167	-212 356
Fastighetsel	-383 424	-581 862
Uppvärmning	-301 340	-292 374
Sophantering och återvinning	-105 549	-126 453
Förvaltningsarvode drift	-29 119	0
Summa driftskostnader	-2 117 906	-2 242 340

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-453 747	-444 244
IT-kostnader	-6 637	-229
Arvode, yrkesrevisorer	-21 068	-45 000
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-10 831	-26 790
Kreditupplysningar	-180	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 293	-25 788
Representation	-5 885	-4 663
Kontorsmateriel	-1 334	0
Telefon och porto	-915	-686
Medlems- och föreningsavgifter	-2 925	-5 850
Bankkostnader	-4 322	-2 634
Advokat och rättegångskostnader	-458 074	-13 875
Övriga externa kostnader	-2 113	-2 216
Summa övriga externa kostnader	-992 385	-572 155

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Sammanträdesarvoden	-52 500	-44 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 458
Sociala kostnader	-16 400	-13 696
Summa personalkostnader	-68 900	-62 554



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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 017 787	-2 017 787
Avskrivning Markanläggningar	-37 333	-44 333
Avskrivning Installationer	-7 269	-7 269
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 062 389	-2 069 389

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 836 214	-1 847 427
Övriga räntekostnader	-4 000	-1 775
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 840 214	-1 849 202

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	250 710 000	250 710 000
Mark	89 000 000	89 000 000
Laddboxar*	851 200	0
	340 561 200	339 710 000
Årets anskaffningar		
Laddboxar	44 800	1 064 000
Bidrag laddboxar	-448 000	0
	-403 200	1 064 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	340 158 000	340 774 000

*Anskaffningsvärdet för laddboxar är justerat då föreningen begärt omprövning av moms motsvarande 212 800 kr



Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-17 638 312	-15 620 525
Laddboxar	-44 333	0
	-17 682 646	-15 620 525

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 017 787	-2 017 787
Årets avskrivning Laddboxar	-37 333	-44 333
	-2 055 120	-2 062 120

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-19 737 766 -17 682 645

Restvärde enligt plan vid årets slut

320 420 234 323 091 355

Varav

Byggnader	231 053 901	233 071 688
Mark	89 000 000	89 000 000
Laddboxar	366 333	1 019 667

Taxeringsvärden

Bostäder	221 000 000	221 000 000
Lokaler	12 062 000	12 062 000

Totalt taxeringsvärde

233 062 000 233 062 000

varav byggnader

166 600 000 166 600 000

varav mark

66 462 000 66 462 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Säkerhetssystem	109 033	0
	109 033	0
Årets anskaffningar		
Säkerhetssystem	0	109 033
	0	109 033
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 033	109 033
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Säkerhetssystem	-7 269	0
	-7 269	0
Årets avskrivningar		
Säkerhetssystem	-7 269	-7 269
	-7 269	-7 269
Akkumulerade avskrivningar		
Säkerhetssystem	-14 538	-7 269
	-14 538	-7 269
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 495	101 764

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	112 172	124 443
Momsfordringar	440 994	0
Andra kortfristiga fordringar	0	49 139
Summa övriga fordringar	553 166	173 582

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	49 271	41 546
Förutbetalda driftkostnader	50 745	79 117
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 134	112 991
Förutbetald vattenavgift	19 986	0
Förutbetald renhållning	7 015	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 862	17 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 687	0
Förutbetald samfällighetsavgift	61 667	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 367	251 516

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	0	241
Transaktionskonto	667 716	831 139
Summa kassa och bank	667 716	831 380

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	73 969 444	74 613 782
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-451 039
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 935 371	-24 935 371
Långfristig skuld vid årets slut	49 034 073	49 227 372

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,19%	2024-09-30	24 935 371,00	0,00	0,00	24 935 371,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-06-30	24 935 371,00	0,00	0,00	24 935 371,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2027-06-30	24 743 040,00	0,00	644 338,00	24 098 702,00
Summa			74 613 782,00	0,00	644 338,00	73 969 444,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 24 935 371 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.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 70 103 424 kr

Not 16 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	120 620	120 620
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	120 620	120 620
Debiterad preliminärskatt	-109 650	0
Summa skatteskulder	131 590	241 240

Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	0	525 365
Skulder för erhållna bidrag	112 000	0
Mottagna depositioner	152 485	210 650
Skuld för moms	0	85 697
Summa övriga skulder	264 485	821 712

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 654	12 254
Upplupna driftskostnader	0	6 785
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 289	8 200
Upplupna elkostnader	29 157	92 428
Upplupna värmekostnader	14 963	30 680
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 266
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	91 500	39 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 433	3 713
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	449 930	444 337
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	641 926	661 663

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	83 985 000	83 985 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inför kommande omsättning av lån har föreningen påbörjat arbete med att ta in offert från olika banker.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift



Marie Göransson



Barbro Dahlbom-Hall



Per Hedman



Mattias Tilling

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer



Tomas Ericson, BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor



David Nilsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557531057689

Dokument

RB Brf Åsikten Södra 1, Årsredovisning 2023-2024
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-11-05 17:02:31 CET (+0100) av Johanna
Jangland (JJ)
Färdigställt 2024-11-11 10:32:11 CET (+0100)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerare

Marie Göransson (MG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE GÖRANSSON"
Signerade 2024-11-05 21:30:05 CET (+0100)

Barbro Dahlbom-Hall (BD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barbro Maria Teresia Dahlbom-Hall"
Signerade 2024-11-08 17:29:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531057689

Per Hedman (PH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter Olof Johan Hedman"
Signerade 2024-11-08 12:47:21 CET (+0100)

Mattias Tilling (MT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Mattias Tilling"
Signerade 2024-11-06 08:39:02 CET (+0100)

David Nilsson (DN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID NILSSON"
Signerade 2024-11-08 17:49:58 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2024-11-11 10:32:11 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 Åsikten Södra 1, org.nr 769630-0206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Äsikten Södra 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revideringssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL
11.11.2024 10:33

SENT BY OWNER.
Borev Revision • 11.11.2024 10:20

DOCUMENT ID:
H1EK2ByM1g

ENVELOPE ID:
SJQt3BJM1e-H1EK2ByM1g

DOCUMENT NAME:
RB brf Åsikten Södra 1 - RB för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	11.11.2024 10:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	11.11.2024 10:32	Low	IP: 85.24.131.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Intern revisionsberättelse – Åsikten Södra 1

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 1, org.nr 769630-0206
gällande räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.**

Jag har som vald intern revisor i föreningen gjort en oberoende granskning av föreningens verksamhet under det senaste året. Jag har läst årsredovisningen och valt att göra stickprov i föreningens verifikationer, studera stämмо-protokoll, styrelsens mötesprotokoll och bokslut samt undersökt om beslutade och protokollförda åtgärder sedan utförts. Det motsvarar både en förenklad ekonomisk kontroll och en förenklad så kallad förvaltningskontroll.

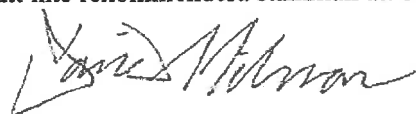
Jag har genom min granskning inte funnit något att anmärka på, Min bedömning är att den både stämmer med verkligheten och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Jag har dock särskilt noterat följande för eftertanke:

- Att det gjorts stora investeringar i elbilsaddare som kraftigt överskrider nuvarande behov
- Att det funnits lediga parkeringsplatser som stått outhyrda en längre tid trots kö till platserna och därmed inte genererat intäkter
- Att det finns en lokal som under längre tid inte färdigställts och hyrts ut och därmed heller inte genererat intäkter (detta har styrelsen agerat mot)

Föreningens styrelse är medvetna om ovanstående.

Jag är inte auktoriserad revisor utan utför revisionen efter bästa förmåga och har därför valt att inte signera den externa revisionen som omfattar en större arbetsinsats och annan kompetens. Jag har dock studerat den och inte funnit felaktigheter i den. Utifrån min oberoende revision så har jag inte funnit skäl att inte rekommendera stämman att bevilja föreningens styrelse ansvarsfrihet.



Mvh David Nilsson

Förtroendevald revisor (Civilingenjör)

Uppsala 8/11 2024

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 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.

RB BRF Åsikten Södra 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Åsikten Södra 1 i samarbete med
Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

