

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Södra Slotts
Org nr: 785000-2069



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södra Slotts får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-02-11 och den ekonomiska planen 1962-04-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-07-05.

Årets resultat är -2 409 tkr, detta pga större underhållskostnader. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkat resultatet på ett sätt som väsentligt avviker från det normala i föreningens verksamhet.

I resultatet ingår avskrivningar med 134 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 276 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 57:7 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 60 lägenheter och 13 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Södra Slottsgatan 21-25 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam RB försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	4
3 rum och kök	43
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	13
Antal garage	16
Antal p-platser	21



Total tomtarea	3 235 m ²
Total bostadsarea	4 110 m ²

Garagelokaler	250 m ²
Lokaler hyresrätt	186 m ²
Total lokalarea	436 m ²

Årets taxeringsvärde	58 103 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 103 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal, löptid
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsdrift, utemiljö.
Certego	Nyckelhantering
Gävle Energi AB	El och fjärrvärme
Gästrike Återvinnare	Renhållning
Gästrike Vatten	Vatten
Presto	Brandskydd
Tele2	TV och bredband
Roventum	Tvättstuga

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Verksamhet	Löptid hyreskontrakt
Ansans Trafikskola	Trafikutbildning	2026-04-30
Fredrik Åkare	Pizzeria	2025-09-30

Intäkter från lokallhyror utgör ca 9,13 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

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 122 tkr och planerat underhåll för 3 349 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 165 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 266 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 198 tkr, (274 kr/m²)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining av stammar och avlopp	2013
Underhållsspolning	2014
Målning av garageportar	2016
Målning av trapphus	2017
Fläktbyte	2018
Nya källardörrar	2019
Underhållsspolning	2019
Nya koddosor	2019
Ombyggnation Ansans trafikskola	2021
Renovering /målning källare	2021
Installation kalkavhårdare	2021
Oljetunna sanering, grävning asfaltering	2021
Dagvattenbrunnar grävning asfaltering	2022
Byte tvättmaskin/torktumlare	2024
Åtgärder hetvattensystem källare	2024
Värmeinjustering	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övernattningslägenhet	642 332
Byte tvättmaskin	66 154
Elbyte	2 533 320
Målning bastu	21 925
Förråd	85 569

Planerat underhåll 2025

Underhållsspolning
Målning cykelförråd och altaner

Planerade investeringar 2025

Solceller och individuell mätning av el (IMD)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Skytt	Ordförande	2026
Hanna Skytt	Sekreterare	2026
Christer Asplund	Vice ordförande	2025
Andreas Lejonlycka	Ledamot	2026
Eva Isensköld	Ledamot	2025
Anna Axelsson Lundberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Welanders	Suppleant	2025
Ulrika Larsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2025
Kristian Segerstedt, utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025
Lena Eriksson	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jan Stattin	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört ett elprojekt och bytt samtlig el i hela fastigheten

Ombyggnation av övernattningslägenhet

Nya stadgar har antagits

Föreningen har bytt namn

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Anledningen är att föreningen planerar under 2025 införa individuell mätning av el och på det viset höja inkomsterna till föreningen.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 414	3 281	3 143	3 048	3 017
Resultat efter finansiella poster	-2 409	119	249	-1 457	529
Soliditet %	12	59	41	40	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	83	83	86	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	705	680	651	636	636
Energikostnad kr/kvm	225	228	256	215	171
Sparande kr/kvm	236	182	164	195	207
Skuldsättning kr/kvm	652	243	530	564	598
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	721	269	586	624	662
Räntekänslighet %	1,0	0,4	0,9	1,0	1,0

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 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 delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förklaring till förlust

Föreningens förlust beror på större underhållsprojekt under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	383 011	3 554 714	-1 131 624	119 118
Disposition enl. årsstämmobeslut			119 118	-119 118
Reservering underhållsfond		1 198 000	-1 198 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 349 300	3 349 300	
Årets resultat				-2 409 421
Vid årets slut	383 011	1 403 414	1 138 794	-2 409 421

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 012 506
Årets resultat	-2 409 421
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 198 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 349 300
Summa	-1 270 628

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 270 628**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 414 344	3 280 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3		91 747
Summa rörelseintäkter		3 414 344	3 372 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 192 373	−2 461 674
Övriga externa kostnader	Not 5	−448 084	−486 960
Personalkostnader	Not 6	−91 166	−80 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−133 738	−264 884
Summa rörelsekostnader		−5 865 361	−3 294 369
Rörelseresultat		−2 451 017	78 288
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	62 675	57 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−21 080	−18 548
Summa finansiella poster		41 595	40 830
Resultat efter finansiella poster		−2 409 421	119 118
Årets resultat		−2 409 421	119 118



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	967 375	1 060 564
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	648 366	688 914
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	640 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 256 366	1 749 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		2 346 366	1 839 478
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-315	0
Övriga fordringar	Not 16	21 193	18 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	208 805	217 927
Summa kortfristiga fordringar		229 683	236 160
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 884 293	2 869 490
Summa kassa och bank		1 884 293	2 869 490
Summa omsättningstillgångar		2 113 976	3 105 650
Summa tillgångar		4 460 341	4 945 128



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	383 011	383 011
Fond för yttre underhåll	1 403 414	3 554 714
Summa bundet eget kapital	1 786 425	3 937 725
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 138 794	-1 131 624
Årets resultat	-2 409 421	119 118
Summa fritt eget kapital	-1 270 628	-1 012 506
Summa eget kapital	515 798	2 925 219
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	962 941
Summa långfristiga skulder	1 138 598	962 941
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	142 652
Leverantörsskulder	Not 20	129 124
Skatteskulder	Not 21	10 631
Övriga skulder	Not 22	38 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	735 882
Summa kortfristiga skulder	2 805 946	1 056 968
Summa eget kapital och skulder	4 460 341	4 945 128



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 451 017	78 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	133 738	264 884
	-2 317 279	343 172
Erhållen ränta	93 559	28 494
Erlagd ränta	-13 912	-20 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 237 632	351 494
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-24 407	456 745
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	60 119	-700 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 201 920	107 660
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-113 461
Investeringar i pågående byggnation (solceller)	-640 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-640 625	-113 461
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-142 652	-1 303 077
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 857 348	-1 303 077
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-985 197	-1 308 877
Likvida medel vid årets början	2 869 490	4 178 367
Likvida medel vid årets slut	1 884 293	2 869 490
Kassa och Bank BR	1 884 293	2 869 490



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	50
Standardförbättringar (fönster,tak)	Linjär	Avskrivet
Installationer (laddstolpar och låssystem)	Linjär	15-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 327 124	2 216 316
Hyror, lokaler	311 695	293 004
Hyror, garage	92 004	92 004
Hyror, p-platser	82 440	82 695
Hyror, övriga	4 400	4 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 287	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-587
Rabatter	0	-3 500
Bränsleavgifter, bostäder**	558 288	559 032
Elavgifter (El Trafikskolan)	15 327	13 707
Balkonginglasning	4 320	4 320
Övriga ersättningar	20 033	19 320
Summa nettoomsättning	3 414 344	3 280 911

*I årsavgiften ingår vatten, el, bredband och förråd

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen (fjärrvärme)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	90 747
Övriga rörelseintäkter	0	1 000
Summa övriga rörelseintäkter	0	91 747

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 349 300	-444 515
Reparationer	-122 192	-290 601
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 830	-112 370
Försäkringspremier	-55 706	-46 423
Kabel- och digital-TV	-143 598	-143 541
Återbäring från Riksbyggen	500	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 649	-40 147
Serviceavtal	-10 653	-10 339
Obligatoriska besiktningar	0	-13 750
Snö- och halkbekämpning	-104 766	-59 640
Förbrukningsinventarier	-96 305	-29 967
Fordons- och maskinkostnader	0	-689
Vatten	-193 612	-171 041
Fastighetsel	-285 832	-318 171
Uppvärmning	-541 940	-548 818
Sophantering och återvinning	-99 223	-122 456
Förvaltningsarvode drift	-61 268	-113 606
Summa driftskostnader	-5 192 373	-2 461 674

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-361 614	-347 404
IT-kostnader	-1 800	-1 800
Arvode, yrkesrevisorer	-24 430	-16 763
Övriga förvaltningskostnader	-19 346	-12 707
Kreditupplysningar	-4 597	-4 895
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 477	-13 440
Kontorsmateriel	-5 643	0
Telefon och porto	-4 643	-5 800
Medlems- och föreningsavgifter	-4 500	-4 500
Bankkostnader	-4 035	-2 756
Övriga externa kostnader	0	-76 895
Summa övriga externa kostnader	-448 084	-486 960

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Sociala kostnader	-21 166	-18 852
Summa personalkostnader	-91 166	-80 852

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-12 000	-12 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-81 189	-213 773
Avskrivning Installationer	-40 548	-39 111
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-133 738	-264 884

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 800



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	62 199	56 966
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	135
Övriga ränteintäkter	446	477
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62 675	57 578

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-21 080	-18 548
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-21 080	-18 548

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 667 357	3 667 357
Mark	375 000	375 000
Tillkommande utgifter	9 611 770	9 611 770
	13 654 127	13 654 127
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 654 127	13 654 127

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 103 357	-3 091 357
Tillkommande utgifter	-9 490 206	-9 276 433
	-12 593 563	-12 367 790

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-12 000	-12 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-81 189	-213 773
	-93 189	-225 773

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 686 752	-12 593 563
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	552 000	564 000
Mark	375 000	375 000
Tillkommande utgifter	40 375	121 564



Taxeringsvärden

Bostäder	56 400 000	56 400 000
Lokaler	1 703 000	1 703 000

Totalt taxeringsvärde	58 103 000	58 103 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 322 000</i>	<i>38 322 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 781 000</i>	<i>19 781 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	414 619	414 619
Installationer	1 347 148	1 233 688
	1 761 767	1 648 307
Årets anskaffningar		
Installationer	0	113 461
	0	113 461
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 761 767	1 761 768
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-414 619	-414 619
Installationer	-658 234	-619 123
	-1 072 853	-1 033 742
Årets avskrivningar		
Installationer	-40 548	-39 111
	-40 548	-39 111
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-414 619	-414 619
Installationer	-698 783	-658 234
	-1 113 402	-1 072 853
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 113 402	-1 072 853
Restvärde enligt plan vid årets slut	648 366	688 914
Varav		
Installationer	648 366	688 914

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets slut (solceller)	640 625	0



Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	90 000	90 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-315	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-315	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 193	20 747
Momsfordringar	0	-2 513
Summa övriga fordringar	21 193	18 234

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	30 884
Förutbetalda försäkringspremier	62 392	55 706
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 958	90 403
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 903	35 900
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	150	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 402	4 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 805	217 927

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB)	1 024 138	2 459 278
Transaktionskonto (Swedbank)	860 155	410 211
Summa kassa och bank	1 884 293	2 869 490

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 962 941	1 105 593
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-142 652	-142 652
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 681 691	
Långfristig skuld vid årets slut	1 138 598	962 941

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-03-13	0,00	718 750,00	0,00	718 750,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-04-30	1 105 593,00	0,00	142 652,00	962 941,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-12-01	0,00	1 281 250,00	0,00	1 281 250,00
Summa			1 105 593,00	2 000 000,00	142 652,00	2 962 941,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 824 343 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	160 894	121 371
Ej reskontraförda leverantörsskulder	433 102	7 753
Summa leverantörsskulder	593 996	129 124

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	12 108	10 631
Summa skatteskulder	12 108	10 631

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	925	1 826
Skuld för moms	-48	0
Skuld sociala avgifter och skatter	42 165	36 853
Summa övriga skulder	43 042	38 679

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 450	1 282
Upplupna driftskostnader	0	26 170
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	255 322
Upplupna elkostnader	31 731	40 247
Upplupna värmekostnader	65 934	73 416
Upplupna kostnader för renhållning	1 271	2 784
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	63 845
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 481	12 601
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 589	258 215
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 456	735 882

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 600 000	6 600 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erik Skytt

Hanna Skytt

Christer Asplund

Andreas Lejonlycka

Eva Isensköld

Anna Axelsson Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kristian Segerstedt, revisorssuppleant utsedd av Borev
Revision AB

Lena Eriksson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557541822571

Dokument

Årsredovisning Södra Slotts 2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-18 08:27:14 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2025-03-24 10:11:53 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Andreas Lejonlycka (AL)
andreas.lejonlycka@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Lejonlycka"
Signerade 2025-03-19 14:51:44 CET (+0100)

Christer Asplund (CA)
christer.asplund@ahlsell.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER GEORG ASPLUND"
Signerade 2025-03-18 08:38:42 CET (+0100)

Erik Skytt (ES)
skytt.erik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK SKYTT"
Signerade 2025-03-18 09:38:46 CET (+0100)

Eva Isensköld (EI)
eva.isenskold@gavle.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ISENSKÖLD"
Signerade 2025-03-18 10:42:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541822571

Hanna Skytt (HS)
hanna.skytt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA SKYTT"
Signerade 2025-03-18 10:01:05 CET (+0100)

Lena Eriksson (LE)
lena.eriksson@sweco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ERIKSSON"
Signerade 2025-03-24 10:11:53 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)
Borev revision
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2025-03-19 20:41:38 CET (+0100)

Anna Axelsson Lundberg (AAL)
anna.axelssonlundberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA AXELSSON LUNDBERG"
Signerade 2025-03-18 11:55:36 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 Södra Slotts, org.nr 785000-2069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södra Slotts för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för och kassaflöde för året 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12/4 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södra Slotts för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Lena Eriksson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 08:00

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 21.03.2025 10:56

DOCUMENT ID:

SknJOn52Jl

ENVELOPE ID:

SJfoyd352Jl-SknJOn52Jl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 RB Brf Södra Slotts.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	 Signed	21.03.2025 10:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	21.03.2025 10:58	Low	IP: 94.234.82.247
LENA ERIKSSON	 Signed	31.03.2025 08:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/01/16)
lena.eriksson@sweco.se	Authenticated	31.03.2025 07:58	Low	IP: 194.71.135.254

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Södra Slotts

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Södra Slotts 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

