

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RB BRF Åsikten Södra 2  
Org nr: 769630-0271





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Åsikten Södra 2  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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 har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-06. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2019-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06.

I resultatet -8 907 tkr ingår avskrivningar med 9 776 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 869 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader inom el, värme, sophämtning samt samfällighetsavgifter.

Årets resultat jämfört med budget har ökat 186 159 kr p.g.a. de ökade driftskostnaderna.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen har förvärvat fastigheten Uppsala Kungsängen 21:13. På fastigheten uppförs 1 byggnad med 83 lägenheter samt 1 lokal. Fastighetens adress är Industrigatan 29-33 och Skyttelgatan 14-16 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Användning	Antal	Kommentar
1 rum och kök	25	Antal p-platser	51	Samtliga är försedda med laddstolpe
2 rum och kök	10	MC-platser	3	
3 rum och kök	37	Antal lokaler	1	
4 rum och kök	11			

Total tomtarea 2 524 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 781 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 577 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör 127 kvm hyreslokal och resterande lokalarea utgör 1 450 kvm förråd och garage.



Årets taxeringsvärde	248 787 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	248 787 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet	Yta
MK Care Sweden AB	127

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,46% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift & Energiförvaltning
Bixia	Elhandel
Vattenfall	Fjärrvärme
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och Avfall
Ragn-Sells AB	Sopor
Kone	Hiss
Telia Sverige AB	Bredband och TV-paket
Certego	Nyckelhantering

Föreningen är delaktig i Södra Åsiktens Samfällighet tillsammans med RB BRF Åsikten Södra 1 och RB 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 behov av bil- och cykelparkering i gemensamt garage, gemensamma dag-, kall- och spillvattenledningar samt gård inklusive samlingslokal (gårdshus). Föreningen svarar för 34% 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 64 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.



**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 576 tkr.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Krister Persson	Ordförande	2024
Barbro Överli	Sekreterare	2023
Erik Edhult	Vice ordförande	2023
Johnny Svensson	Ledamot	2024
Marianne Sjöholm	Ledamot	2023
Mari-Louise Persson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Suppleant	2023
Suppleant	2024
Suppleant	2023
Suppleant Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2023
Tobias Sjölund	Förtroendevald revisor	2023

#### Revisorssuppleanter

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
2023

#### Valberedning

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
2023
2023
2023

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har under året förflutit bra med en del stora frågor att behandla. Styrelsen har under året försökt att informera boende via

Mitt Riksbyggen samt nya informationstavlor i respektive trapphus.

### Avgifter:

Styrelsen har efter noggrann analys av föreningens aktuella kostnadsläge fastställt den nya budgeten för kommande år. Aktuellt kostnadsläge innebär att styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 30 % från och med 1 september i år.

Bakomliggande faktorer är bland annat omförhandling av lån och generellt ökade kostnader.

Styrelsen jobbar mycket aktivt för att på alla sätt minimera kostnadsökningar och förhandlingar kommer att inledas med flertalet olika banker för att konkurrensutsätta de nya villkoren som kommer att gälla för våra lån.

Med anledning av ökade kostnader för el och varmvatten har styrelsen beslutat att höja avgifter för el och varmvatten enligt följande från och med 2023-06-01:

Media	Nuvarande kostnad	Ny kostnad	Höjning
El	1,12 kr/kWh	1,90 kr/kWh	0,78 kr/kWh
Varmvatten	52 kr/kbm	78 kr/kbm	26 kr/kbm

### Inbrott i förråd

Inbrotten i våra förråd fortsätter och styrelsen försöker på alla sätt försvåra för våra oinbjudna gäster att fortsätta förstöra för oss boende.

Som en första åtgärd har portkoden till våra entrédörrar och garageport tagits bort.

Utöver detta kommer styrelsen att utreda åtgärder på i första hand dörrar in till förråden.

### Parkeringsplatser / Laddstolpar

Samtliga parkeringsplatser har nya fungerande laddstolpar. En avgiftshöjning kommer att ske för parkeringsplats till 1200kr/ under Q1-2024. Nya avtal har skickats ut till berörda medlemmar

### Inträngande vatten i garage

Styrelsen för samfälligheten fortsätter att påtala detta för Riksbyggen då detta är en garantifråga mellan Riksbyggen och entreprenören.

En överbesiktning är initierad av Riksbyggen.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer (138 boendemedlemmar och Riksbyggen).

Föreningens årsavgift ändrades 2022-10-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 30 % från och med 2023-09-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 587 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 541	4 470	3 886
Resultat efter finansiella poster	-8 907	-8 602	-9 283
Årets resultat	-8 907	-8 602	-9 283
Balansomslutning	322 411	333 058	347 362
Soliditet %	77	77	76
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	7	121	24
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	149	121	100
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	587	567	535
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> *	296	244	233
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup> *	296	241	229
Ränta, kr/m <sup>2</sup> *	116	119	69
Lån, kr/m <sup>2</sup> *	10 122	10 173	9 956
Skuldkvot %	16,30	16,66	19,11

*\*Lokalytan har korrigerats efter senaste fastighetstaxering. Tidigare 1 780 m<sup>2</sup>. Ny uppmätt yta; 1 577 m<sup>2</sup>. Detta påverkar nyckeltalen för efterföljande år efter 2020/2021.*

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Likviditet:** föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att ställa omsättningstillgångarna i förhållande till de kortfristiga skulderna.

**Årsavgiftsnivå för bostäder:** beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala ytan för bostäder.

**Driftkostnader, kr/m<sup>2</sup>:** beräknas på totala driftkostnaderna delat med totala ytan (bostäder och lokaler).

**Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m<sup>2</sup>:** beräknas på totala driftkostnaderna minus underhållen delat med totala ytan (bostäder och lokaler).

**Ränta, kr/m<sup>2</sup>:** beräknas som totala räntekostnader för lån i procent av total area bostäder och lokaler.

**Lån, kr/m<sup>2</sup>:** beräknas som total låneskuld i procent av total area bostäder och lokaler.

**Skuldkvot:** beräknas som total låneskuld i procent av totala intäkter



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	248 980 000	1 136 075	14 346 050	-8 602 018
Disposition enl. årsstämmobeslut			-8 602 018	8 602 018
Reservering underhållsfond		576 000	-576 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-8 907 152
<b>Vid årets slut</b>	<b>248 980 000</b>	<b>1 712 075</b>	<b>5 168 031</b>	<b>-8 907 152</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	5 744 031
Årets resultat	-8 907 152
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-576 000
<b>Summa</b>	<b>-3 739 121</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 739 121

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 540 972	4 470 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 050	23 949
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 568 021</b>	<b>4 493 963</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 178 117	-1 797 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-555 840	-517 464
Personalkostnader	Not 6	-98 380	-97 515
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 775 897	-9 728 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 608 235</b>	<b>-12 140 773</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 040 213</b>	<b>-7 646 809</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	830	3 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 606	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-876 374	-959 213
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-866 938</b>	<b>-955 229</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 907 152</b>	<b>-8 602 038</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	20
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 907 152</b>	<b>-8 602 018</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	320 536 577	329 733 031
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>320 536 577</b>	<b>329 733 031</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	41 500	41 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 500</b>	<b>41 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>320 578 077</b>	<b>329 774 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	63	498 367
Övriga fordringar	Not 14	11 265	1 927 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	178 336	304 072
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>189 664</b>	<b>2 729 967</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 643 271	553 043
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 643 271</b>	<b>553 043</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 832 935</b>	<b>3 283 010</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>322 411 013</b>	<b>333 057 541</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	248 980 000	248 980 000
Fond för yttre underhåll	1 712 075	1 136 075
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>250 692 075</b>	<b>250 116 075</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	5 168 031	14 346 050
Årets resultat	-8 907 152	-8 602 018
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 739 121</b>	<b>5 744 031</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>246 952 954</b>	<b>255 860 106</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	74 477 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>49 400 100</b>	<b>74 477 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	377 100
Leverantörsskulder	Not 18	69 725
Skatteskulder	Not 19	1 639 110
Övriga skulder	Not 20	79 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	555 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>26 057 958</b>	<b>2 720 185</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>322 411 013</b>	<b>333 057 541</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader - Stomme	Komponent	100
Byggnader - Fasader	Komponent	50
Byggnader - Balkonger	Komponent	50
Byggnader - Garage ytskikt	Komponent	50
Byggnader - Dörrar & Portar	Komponent	25
Byggnader - Fönster	Komponent	25
Byggnader - Hissar	Komponent	25
Byggnader - Tak	Komponent	25
Byggnader - VA-installationer	Komponent	25
Byggnader - Ventilationsinstallationer	Komponent	25
Byggnader - Värmeinstallationer	Komponent	25
Byggnader - Inre ytskikt	Komponent	10
Markinventarier (laddstolpar)	Komponent	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 393 413	3 280 565
Hyror, lokaler	247 776	231 810
Hyror, garage	579 300	593 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 075	-7 333
Vattenavgifter	104 396	109 900
Elavgifter	199 645	235 290
Debiterad fastighetskatt	24 517	26 483
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 540 972</b>	<b>4 470 015</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga avgifter	0	-3 250
Övriga ersättningar	26 575	19 804
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Övriga rörelseintäkter	480	7 400
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27 050</b>	<b>23 949</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	0	-24 192
Reparationer	-64 405	-69 993
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-87 870	-87 870
Samfällighetsavgifter <sup>1</sup>	-417 329	-225 811
Försäkringspremier	-71 487	-66 753
Kabel- och digital-TV <sup>2</sup>	-211 661	-231 028
Pcb/Radonsanering	0	-3 630
Återbäring från Riksbyggen	3 700	5 600
Serviceavtal	-20 874	-19 580
Obligatoriska besiktningar (Obligatorisk ventilationskontroll – OVK)	-64 688	0
Förbrukningsinventarier (inköp filter)	-11 239	0
Vatten	-234 262	-243 073
Fastighetsel	-586 705	-433 670
Uppvärmning	-298 224	-284 555
Sophantering och återvinning	-113 074	-98 227
Förvaltningsarvode drift (rengöring soprum och kärl)	0	-14 868
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 178 117</b>	<b>-1 797 649</b>

<sup>1</sup> Ökade avgifter från Samfälligheten då installation av Wifi i garage samt ökade kostnader.

<sup>2</sup> Felaktig periodisering 2021/2022.

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-449 091	-426 137
Lokalkostnader	-5 000	0
IT-kostnader	-1 908	-1 658
Arvode, yrkesrevisorer	-21 125	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-44 505	-35 843
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 680	-23 923
Representation	-4 400	-1 264
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-65
Medlems- och föreningsavgifter	-6 225	-6 225
Bankkostnader <sup>3</sup>	-4 642	-1 550
Övriga externa kostnader	-266	-120
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-555 840</b>	<b>-517 464</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-74 300	-71 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 900	-6 400
Sociala kostnader	-20 180	-19 215
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-98 380</b>	<b>-97 515</b>

<sup>3</sup> Fr.o.m 2023-01-01 har bankkontot övergått till föreningens regi, vilket inneburit att bankkostnaden har ökat.



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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-9 728 145	-9 728 145
Avskrivning Markinventarier	-47 752	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-9 775 897</b>	<b>-9 728 145</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag <sup>4</sup>	830	3 984
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>830</b>	<b>3 984</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	8 517	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	0
Övriga ränteintäkter	41	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 606</b>	<b>0</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-856 709	-874 679
Övriga räntekostnader	-19 665	-84 534
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-876 374</b>	<b>-959 213</b>

<sup>4</sup> Lägre andelsutdelning från Riksbyggen för år 2022.





**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	308 830 000	308 830 000
Mark	41 170 000	41 170 000
	<b>350 000 000</b>	<b>350 000 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier – installation laddstolpar (inkl bidrag)	579 444	0
	<b>579 444</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>350 579 444</b>	<b>350 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-20 266 969	-10 538 824
	<b>-20 266 969</b>	<b>-10 538 824</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-9 728 145	-9 728 145
Årets avskrivning markinventarier	-47 752	0
	<b>-9 775 897</b>	<b>-9 728 145</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-30 042 866</b>	<b>-20 266 969</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>320 536 577</b>	<b>329 733 031</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	278 834 886	288 563 031
Mark	41 170 000	41 170 000
Markinventarier	531 691	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	240 000 000	240 000 000
Lokaler	8 787 000	8 787 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>248 787 000</b>	<b>248 787 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>179 000 000</i>	<i>179 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 787 000</i>	<i>69 787 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar Riksbyggen Intresseförening	41 500	41 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>41 500</b>	<b>41 500</b>



**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	63	498 367
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>63</b>	<b>498 367</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	4 341	1 572 472
Momsfordringar	6 924	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	355 056
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>11 265</b>	<b>1 927 528</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	1 151	0
Förutbetalda försäkringspremier	37 805	33 681
Förutbetalda driftkostnader	12 729	12 529
Förutbetalt förvaltningsarvode	500	107 525
Förutbetald vattenavgift	20 601	20 477
Förutbetald renhållning	7 019	7 220
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 472	19 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 225	38 387
Förutbetald samfällighetsavgift	58 833	65 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>178 336</b>	<b>304 072</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Transaktionskonto	1 643 271	553 043
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 643 271</b>	<b>553 043</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	74 477 250	74 854 350
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-251 400	-377 100
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 825 750	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 400 100</b>	<b>74 477 250</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-12-01	24 951 450,00	0,00	125 700,00	24 825 750,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2024-12-01	24 951 450,00	0,00	125 700,00	24 825 750,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2025-12-01	24 951 450,00	0,00	125 700,00	24 825 750,00
<b>Summa</b>			<b>74 854 350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>377 100,00</b>	<b>74 477 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 251 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 885 500 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 24 825 750 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 72 591 750 kr.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	74 623	69 725
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>74 623</b>	<b>69 725</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	87 870	1 551 240
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	87 870	87 870
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>175 740</b>	<b>1 639 110</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	86 240	85 540
Skuld för moms	0	-6 458
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>86 240</b>	<b>79 082</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	25 356	24 633
Upplupna räntekostnader	2 702	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	89 216	8 918
Upplupna elkostnader	40 925	37 387
Upplupna värmekostnader	14 258	14 145
Upplupna styrelsearvoden	80 700	78 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 018	48 097
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 030	343 588
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>644 205</b>	<b>555 168</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Företagsinteckning	75 420 000	75 420 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, digitalt signerad enligt bilaga

---

Krister Persson

---

Barbro Överli

---

Erik Edhult

---

Johnny Svensson

---

Marianne Sjöholm

---

Mari-Louise Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt enligt bilaga

---

Sara Andersson, Deloitte AB  
Auktoriserad revisor

---

Tobias Sjölund  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557502069160

## Dokument

**202161 Årsredovisning 2023-06-30**

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2023-10-05 09:30:06 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2023-10-16 09:13:56 CEST (+0200)

## Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

## Signerare

Krister Persson (KP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER PERSSON"  
Signerade 2023-10-07 11:42:24 CEST (+0200)

Barbro Överli (BÖ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Barbro Överli"  
Signerade 2023-10-10 08:30:47 CEST (+0200)

Erik Edhult (EE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK EDHULT"  
Signerade 2023-10-07 17:26:00 CEST (+0200)

Johnny Svensson (JS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHNNY SVENSSON"  
Signerade 2023-10-07 12:49:44 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557502069160

Marianne Sjöholm (MS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIANNE SJÖHOLM"  
Signerade 2023-10-07 12:15:12 CEST (+0200)

Mari-Louise Persson (MP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARI-LOUISE PERSSON"  
Signerade 2023-10-08 00:09:46 CEST (+0200)

Tobias Sjölund (TS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOBIAS SJÖLUND"  
Signerade 2023-10-10 18:45:15 CEST (+0200)

Sara Andersson (SA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara  
Maria Kristina Andersson"  
Signerade 2023-10-16 09:13:56 CEST (+0200)

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 RB BRF Åsikten Södra 2 organisationsnummer 769630-0271

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Åsikten Södra 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

##### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

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

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

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

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



## 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 RB BRF Åsikten Södra 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Sara Maria Kristina Andersson**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19790416xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-10-16 07:15:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i RB BRF Åsikten Södra 2, org. nr. 769630-0271

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Åsikten Södra 2, org. nr. 769630-0271 för räkenskapsår 2022-07-01 - 2023-06-30.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2023-10-16

---

Tobias Sjölund  
Av föreningsstämman utsedd internrevisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



---

# RB BRF Åsikten Södra 2

---

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Åsikten Södra 2 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](http://www.riksbyggen.se)

