

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

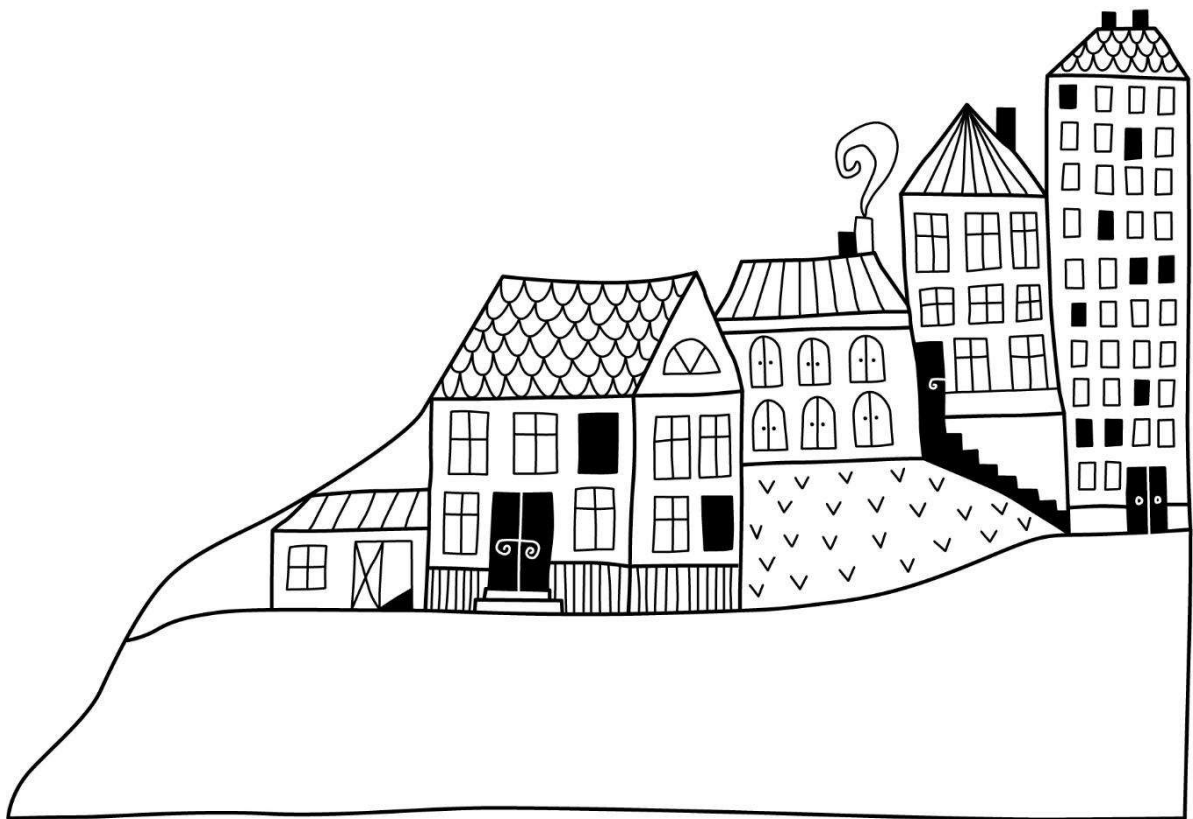
RB BRF Fredriksberg
Org nr: 7164205077





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Fredriksberg får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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 Haninge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 260% till 204%

I resultatet ingår avskrivningar med 555 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -365 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söderby 1:824 i Haninge Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 88 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Södertorpsgatan 2-24 i Vendelsö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
33	11	33	11	88

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser inkl. Carport
1	125

Total tomtarea 18 588 m²

Total bostadsarea 4 769 m²

Årets taxeringsvärde 69 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 194 tkr och planerat underhåll för 1 550 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 389 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 439 tkr (302 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 126 kr/m²

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Markytor	2017-2018
Målning takplåtar och byte av hängrännor, stuprännor	2018-2019
Takunderhåll	2018-2019
Takfot, Cykelförråd, Carport	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
FMS Bygg Lyft 2 Målning Carports	883 750
FMS Bygg ÄTA1-8 Förråd och Carport	666 026

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbleck	2022/2023
Trapphus	2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Kantén	Ordförande	2022-2023
Torbjörn Westman	Vice Ordförande	2022-2023
Torgny Floser	Ledamot	2022-2023
Emelie Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Fallmark	Suppleant	2022-2023
Therese Pettersson	Suppleant	2022-2023
Elena Borgelin	Suppleant	2022-2023
Hulya Bahar	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	
Wilma Abella Pino	Förtroendevald revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2,5 %.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 1 025 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

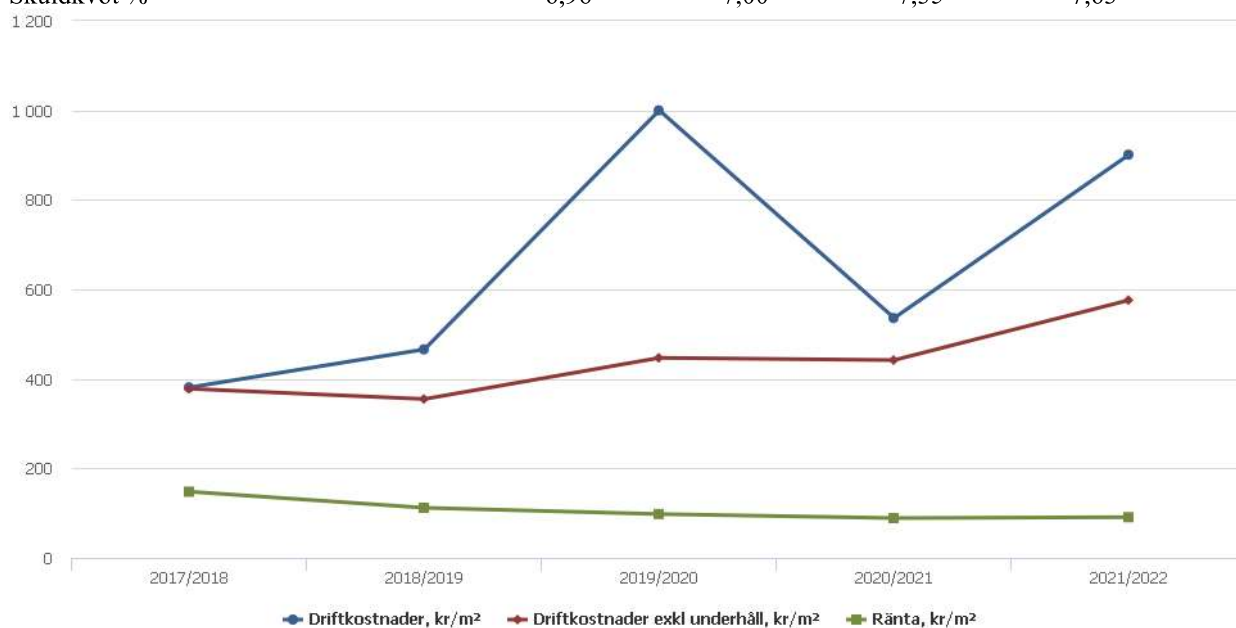
Förlagsinsatser

Rb Brf Fredriksberg är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 6 600 kr i återbäring samt 2 400 kr i utdelning.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 273	5 228	5 127	5 019	4 879
Resultat efter finansiella poster	-920	708	-1 654	698	858
Soliditet %	25	25	24	26	25
Driftkostnader, kr/m ²	901	536	1 000	466	381
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	576	442	447	355	378
Ränta, kr/m ²	91	89	98	112	148
Skuldkvot %	6,96	7,00	7,35	7,63	8,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 500 009	0	0	3 625 067	1 555 346	707 936
Disposition enl. årsstämmobeslut					707 936	-707 936
Reservering underhållsfond				600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 549 776	1 549 776	
Årets resultat						-920 709
Vid årets slut	7 500 009	0	0	2 675 291	3 213 058	-920 709

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 263 283
Årets resultat	-920 709
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 549 776
Summa	2 292 349

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 292 349**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 273 992	5 228 255
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 750	166 626
Summa rörelseintäkter		5 333 742	5 394 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 295 321	-2 558 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-776 904	-926 680
Personalkostnader	Not 6	-196 348	-225 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-555 217	-555 217
Summa rörelsekostnader		-5 823 789	-4 265 954
Rörelseresultat		-490 048	1 128 927
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 131	-423 462
Summa finansiella poster		-430 662	-420 991
Resultat efter finansiella poster		-920 709	707 936
Årets resultat		-920 709	707 936



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 205 348	48 743 839
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	217 443	234 169
Summa materiella anläggningstillgångar		48 422 791	48 978 008
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		48 447 791	49 003 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 881	2 541
Övriga fordringar		43 366	45 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	253 304	226 468
Summa kortfristiga fordringar		300 551	274 599
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 900 952	3 233 714
Summa kassa och bank		1 900 952	3 233 714
Summa omsättningstillgångar		2 201 503	3 508 313
Summa tillgångar		50 649 294	52 511 321



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 500 009	7 500 009	
Fond för yttre underhåll	2 675 291	3 625 067	
Summa bundet eget kapital	10 175 300	11 125 076	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 213 058	1 555 346	
Årets resultat	-920 709	707 936	
Summa fritt eget kapital	2 292 349	2 263 283	
Summa eget kapital	12 467 649	13 388 358	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 289 093	10 450 000
Summa långfristiga skulder		20 289 093	10 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 857 065	27 323 471
Leverantörsskulder		179 933	603 352
Skatteskulder		8 043	13 994
Övriga skulder		66 676	57 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	780 835	674 961
Summa kortfristiga skulder		17 892 552	28 672 963
Summa eget kapital och skulder		50 649 294	52 511 321



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Fjärrvärmecentral	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 885 848	4 885 848
Hyror, p-platser	413 663	401 032
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 519	-58 625
Summa nettoomsättning	5 273 992	5 228 255

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	21 499	28 885
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	38 251	44 381
Försäkringsersättningar	0	93 000
Summa övriga rörelseintäkter	59 750	166 626

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-1 549 776	-450 000
Reparationer	-194 152	-182 466
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 672	-128 392
Försäkringspremier	-60 369	-44 839
Kabel- och digital-TV	-340 497	-17 712
Återbäring från Riksbyggen	6 600	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 882	-9 044
Serviceavtal	-16 583	-4 314
Obligatoriska besiktningar	-230 275	0
Bevakningskostnader	-6 625	-9 619
Snö- och halkbekämpning	-118 985	-156 673
Statuskontroll	0	-17 375
Förbrukningsinventarier	-96 460	-69 054
Vatten	-314 060	-299 101
Fastighetsel	-81 573	-77 941
Uppvärmning	-646 004	-628 744
Sophantering och återvinning	-163 640	-183 013
Förvaltningsarvode drift	-327 369	-284 925
Summa driftskostnader	-4 295 321	-2 558 412



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-380 468	-361 543
Hyra inventarier & verktyg	-5 245	-44 638
IT-kostnader	-15 578	-355 033
Företagsförsäkringar	-129	0
Styrelsearvode	-10 968	-10 743
Arvode, yrkesrevisorer	-22 750	-22 375
Övriga försäljningskostnader	-2 325	-1 050
Övriga förvaltningskostnader	-37 081	-20 689
Kreditupplysningar	-5 543	-2 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 185	-34 855
Telefon och porto	-1 200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 285	-11 700
Konsultarvoden	-14 906	0
Bankkostnader	-2 176	-360
Övriga externa kostnader	-248 066	-61 632
Summa övriga externa kostnader	-776 904	-926 680

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Styrelsearvoden	-135 597	-104 720
Sammanträdesarvoden	-23 100	-47 121
Övriga ersättningar	0	-3 006
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 521	-19 911
Övriga kostnadsersättningar	-932	-551
Övriga personalkostnader	-2 650	-500
Sociala kostnader	-29 547	-49 837
Summa personalkostnader	-196 348	-225 645

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

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-538 491	-538 491
Avskrivning Installationer	-16 726	-16 726
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-555 217	-555 217



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	57 932 630	57 932 630
Standardförbättringar (Skärmvägg)	197 938	197 938
Mark	1 400 000	1 400 000
	59 530 568	59 530 568
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 530 568	59 530 568
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 588 792	-10 050 301
Standardförbättringar	-197 938	-197 938
	-10 786 730	-10 248 239
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-538 491	-538 491
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
	-538 491	-538 491
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 325 220	-10 786 730
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 205 348	49 743 838
Varav		
Byggnader	46 805 348	48 343 838
Mark	1 400 000	1 400 000
Standardförbättringar (Skärmvägg)	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde	69 000 000	53 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 000 000</i>	<i>13 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier (Torktumlare)	32 991	32 991
Installationer (Fjärrvärmecentral)	334 526	334 526
	367 517	367 517
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	367 517	367 517
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-32 991	-32 991
Installationer	-100 357	-83 630
	-133 348	-116 621
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-16 726	-16 726
	-16 726	-16 726
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-32 991	-32 991
Installationer	-117 083	-100 357
	-150 074	-133 348
Restvärde enligt plan vid årets slut	217 443	234 170
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	217 443	234 170

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	59 390	40 658
Förutbetalda driftkostnader	0	4 189
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 380	93 854
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 281	4 437
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	74 988
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 252	8 343
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 304	226 468

Not 11 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Swedbank företagskonto	6 369	11 453
Swedbank transaktionskonto	1 894 584	3 222 261
Summa kassa och bank	1 900 952	3 233 714



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	37 146 158	37 773 471
Kortfristig del av långfristig lån	-16 815 619	-27 323 471
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 446	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 289 093	10 450 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,29%	2023-05-22	9 954 201,00	0,00	40 058,00	9 914 143,00
SBAB	1,83%	2023-09-08	10 450 000,00	0,00	0,00	10 450 000,00
SBAB	1,11%	2026-09-25	9 918 835,00	0,00	38 296,00	9 880 539,00
SBAB	1,02%	2023-03-14	3 236 094,00	0,00	258 042,00	2 978 052,00
SBAB	1,02%	2023-03-14	4 214 341,00	0,00	290 917,00	3 923 424,00
Summa			37 773 471,00	0,00	627 313,00	37 146 158,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under räkenskapsåret 2022/2023. Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	37 520	37 520
Upplupna räntekostnader	43 494	37 107
Upplupna elkostnader	5 833	5 260
Upplupna värmekostnader	26 684	26 065
Upplupna kostnader för renhållning	25 717	2 472
Upplupna revisionsarvoden	21 750	21 750
Upplupna styrelsearvoden	102 981	102 981
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 270	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	444 586	441 807
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	780 835	674 961

Not Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	36 790 000	36 790 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

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

Elisabet Kantén

Torbjörn Westman

Torgny Floser

Elena Borgelin

Emelie Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Wilma Abella Pino
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 Fredriksberg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Fredriksberg 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



Verification

Transaction 09222115557481467978

Document

ÅR RB Brf Fredriksberg 210701-220630

Main document

23 pages

Initiated on 2022-11-15 09:45:34 CET (+0100) by Hülya Bahar (HB)

Finalised on 2022-11-15 12:17:32 CET (+0100)

Initiator

Hülya Bahar (HB)

Riksbyggen

hulya.bahar@riksbyggen.se

Signing parties

Elisabet Kantén (EK1)

frbbrf-ek@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "ELISABET KANTÉN"

Signed 2022-11-15 12:13:27 CET (+0100)

Torbjörn Westman (TW)

sotwes@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TORBJÖRN WESTMAN"

Signed 2022-11-15 10:33:52 CET (+0100)

Torgny Floser (TF)

torgny.floser@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TORGN Y FLOSER"

Signed 2022-11-15 09:59:32 CET (+0100)

Emelie Karlsson (EK2)

Emelie.Karlsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "EMELIE KARLSSON"

Signed 2022-11-15 09:54:04 CET (+0100)

Vilma Abella Pino (VAP)

Per Engzell (PE)

Engzells Revisionsbyrå AB



Verification

Transaction 09222115557481467978

vabella_2@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "VILMA ABELLA PINO"

Signed 2022-11-15 10:24:27 CET (+0100)

per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"

Signed 2022-11-15 12:17:32 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

