

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen BRF Jubilaren i Ursvik
Org nr: 769628-4954



Innehållsförteckning

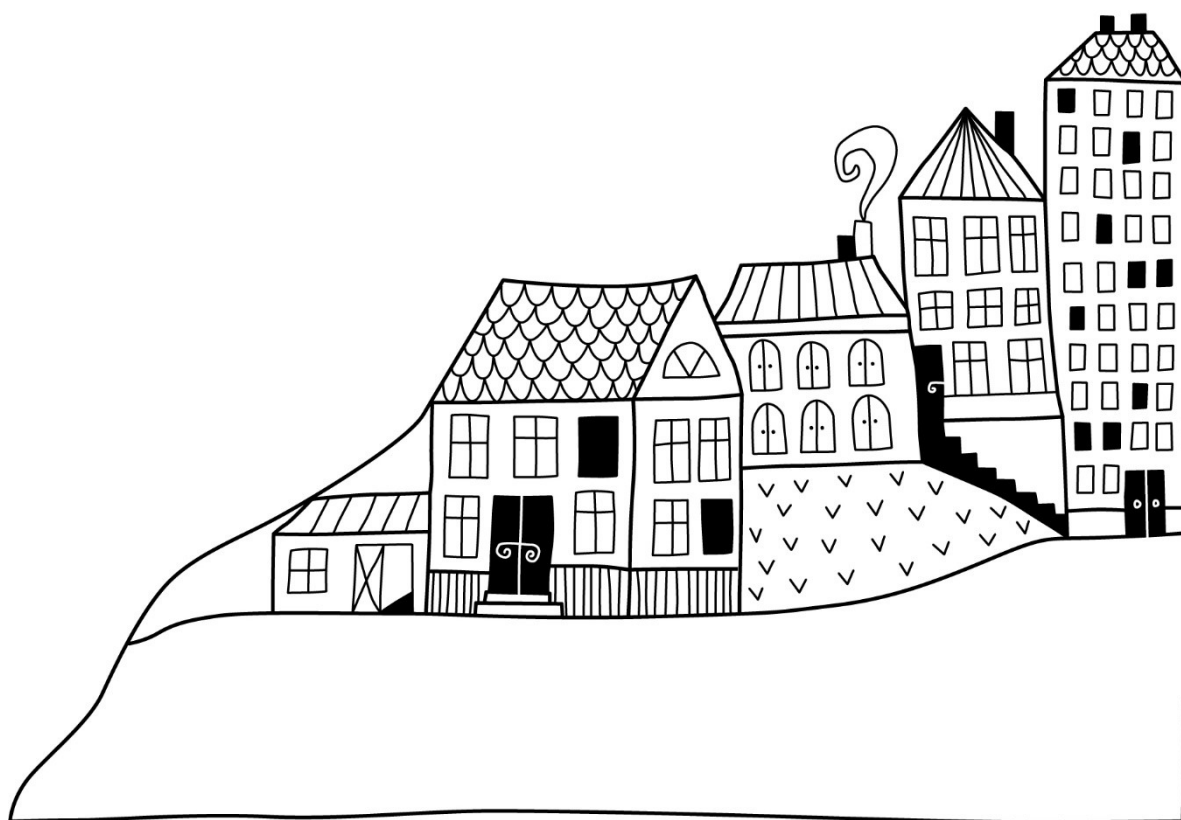
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Jubilaren i Ursvik får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-07. Inflyttning pågick mellan augusti 2016 och februari 2017 och slutbesiktningen godkändes den 18 april 2017. Avräkningen gjordes 2017-09-30. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2016-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-31

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

Känslighetsanalysen i den ekonomiska planen pekar på en höjning av årsavgifterna med 2 % årligen. Detta kan revideras i samband med att föreningen upprättar sin budget.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 119% till 5%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 119% till 157%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 582 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 412 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 168 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger sedan 2016-05-17 fastigheten Sundbyberg 2:93, i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 141 lägenheter samt 3 lokaler uppförda.

Fastighetens adresser är Ursviks Allé 45–57, Stallgatan 15–21, Skrivargatan 30–32 samt Ladugårdsgatan 10–14.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
47	26	57	10	1	141

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
3	78 (varav 6 MC-platser)

Total tomtarea	6 415 m ²
Total bostadsarea	8 088 m ²
Total lokalarea	174 m ²

Årets taxeringsvärde	234 062 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	234 062 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Pizzeria Ursvik HB	72	2022-09-30
Al Bazi Mustafa	42	2022-12-31
Reiamin Holding AB	54	2023-06-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

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 221 tkr och planerat underhåll för 158 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp (i kr)
Gemensamma utrymmen	94 243
Installationer	42 110
Huskropp utvändigt	21 875



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aron Håkanson	Ledamot	2022
Ayan Jamil	Ledamot	2021
Anja Iliev	Ledamot	2021
Andréj Lakstigal <i>tom september 2021</i>	Ledamot	2022
Siamand Raschidi <i>from september 2021</i>	Ledamot	2022
Peter Pavoni	Ledamot	2021
Jesper Eliasson	Ledamot	2022
Malwina Ryman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lucas Enlund	Suppleant	2021
Siamand Raschidi <i>tom september 2021</i>	Suppleant	2021
Iliyar Turdiyev <i>from september 2021</i>	Suppleant	2021
Liza Malmqvist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor
Carina Nylén	Förtroendevald revisor
Samuel Ahari	Förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning	Uppdrag
Klara Jamil Ott	Sammanställande
Marie-Louise Dahlberg	

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen blickar tillbaka på ett händelserikt och inte minst ovanligt verksamhetsår, juli 2020 – juni 2021.

För att öka gemenskap och trygghet i föreningen, har styrelsen i mån av möjlighet hälsat nya medlemmar välkomna, börjat utse trappvärdar, deltagit i Grannsamverkan och Ursviks brf-nätverk, satt upp en bokbytarhylla, agerat på olovliga andrahandsuthyrningar samt börjat utse månadens medlem för att lyfta fram viktiga initiativ. I september arrangerades föreningens första gemensamma städdag och den upprepades i maj. Båda tillfällena var välbesökta och avslutades med grillning och fika. I samma anda har flera välkomna initiativ från medlemmar resulterat i ett gårdsförråd, städgrupp och verktygsgrupp.

Styrelsen har noga följt myndigheternas rekommendationer under pandemin. Åtgärder för att hålla smittspridning nere har inkluderat fortsatt desinficering av handtag, hisspaneler och andra gemensamma ytor. Gemensamhetslokalen har av samma anledning hållits stängd under hela verksamhetsåret. För att stödja föreningens kommersiella hyresgäster under pandemin, har de vid två tillfällen i samarbete med Boverket beviljats hyreslättnad under respektive tre månader.

Under tiden gemensamhetslokalen hållits stängd, har ett nytt automatiskt boknings- och passagesystem liksom internetåtkomst installerats. Lokalen har också genomgått allmänt underhåll. För att öka trivsel, har föreningen investerat i tre körbärsträd, två bänkbord och en ljusslinga på innergården. Styrelsen har under våren efter behov låtit utföra underhåll i samtliga trappuppgångar samt beviljat och samordnat strukturella förändringar som staketbygge på medlemmars uteplatser. För att ökad tillgänglighet och minskade kostnader har föreningen bytt låssmed under verksamhetsåret. I början av kalenderåret slutfördes en godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningen.

Utöver årsmötet i december har styrelsen under verksamhetsåret haft 10 ordinarie styrelsemöten och planerat en extrastämma för beslut om inglasning av balkonger och uppsättning av solpaneler. Tidigare år har föreningen amorterat utöver den ekonomiska planen, vilket nu gett utrymme till beslut om utebliven höjning av årsavgiften för nästa år samt förslag till extrastämman i juli att allokera motsvarande årlig amortering i en investering av solpaneler. Höga elpriser, effektiv solcellsteknik, låg utlåningsränta och en gynnsam kostnadsmodell gör en satsning på solpaneler än mer aktuell.

Utöver solpaneler har föreningen fokuserat på flera hållbarhetsinitiativ under verksamhetsåret. Styrelsen har beslutat om uppsättning av 10 elbilsaddare i föreningens garage som utökas kontinuerligt efter behov. Byte av leverantör för återvinning, omdisponering av sopkärl i miljörummet, uppsättning av övervakningskamera samt ett inlett samarbete för insamling av kläder och textilier har inte bara gett en positiv effekt på ordningen i miljörummet, utan även på miljön. Styrelsen håller en strikt linje för efterlevnad av renhållning och sophantering. Utfallet har blivit att Sundbybergs Avfall & Vatten under okulär besiktning vid flera tillfällen kunnat konstatera att föreningen är bäst presterande på källsortering i hela Ursvik.

Styrelsen ser med tillförsikt fram emot att fortsätta arbetet med att säkra en god ekonomi och ett tryggt och hållbart boende även under nästa verksamhetsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

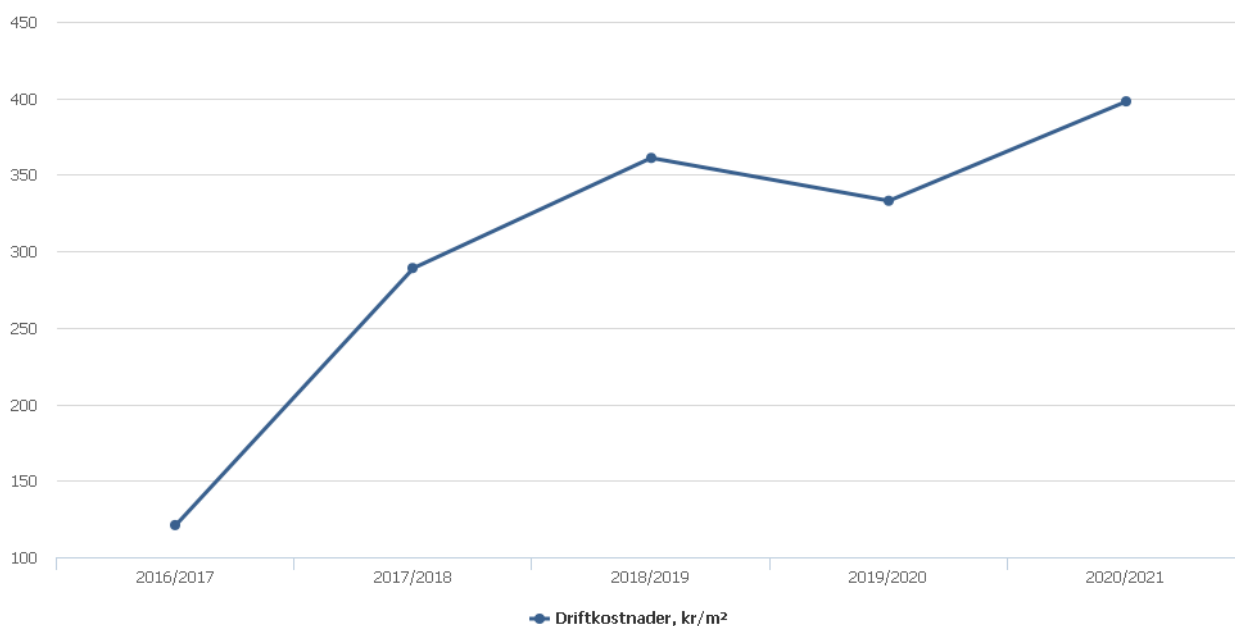
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7 053	7 165	7 018	7 561	2 673
Rörelsens intäkter	7 170	7 301	7 143	7 667	2 699
Årets resultat	-1 170	-509	-725	153	-494
Resultat exklusive avskrivningar	1 412	2 073	1 856	2 744	0
Balansomslutning	422 986	424 117	427 828	431 443	428 337
Soliditet %	74	75	74	73	72
Likviditet %	5*	118	191	363	108
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	660	647	638	298
Driftkostnader, kr/m ²	398	333	361	289	121
Underhållsfond, kr/m ²	490	393	261	140	20
Lån, kr/m ²	12 847	12 890	13 297	13 671	13 671
Skuldkvot %	14,80	14,59	15,38	14,73	41,85

*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	317 600 000	3 181 167	-4 246 924	-509 086
Disposition enl. årsstämmobeslut			-509 086	509 086
Reservering underhållsfond		1 023 000	-1 023 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-158 228	158 228	
Årets resultat				-1 170 168
Vid årets slut	317 600 000	4 045 939	-5 620 782	-1 170 168

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 756 011
Årets resultat	-1 170 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 023 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 228
Summa	-6 790 951

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 790 951**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 053 373	7 164 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 573	136 330
Summa rörelseintäkter		7 169 946	7 300 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 291 348	-2 752 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 173 733	-1 023 379
Personalkostnader	Not 6	-158 062	-157 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 581 822	-2 581 822
Summa rörelsekostnader		-7 204 966	-6 515 420
Rörelseresultat		-35 020	785 514
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 768	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 559	5 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 146 475	-1 299 991
Summa finansiella poster		-1 135 148	-1 294 601
Resultat efter finansiella poster		-1 170 168	-509 086
Årets resultat		-1 170 168	-509 086



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	419 145 378	421 727 200
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	78 510	0
Summa materiella anläggningstillgångar		419 223 887	421 727 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		419 294 387	421 797 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	108 586	994
Övriga fordringar	Not 14	35 457	103 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	386 285	374 959
Summa kortfristiga fordringar		530 328	479 510
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 161 028	1 840 266
Summa kassa och bank		3 161 028	1 840 266
Summa omsättningstillgångar		3 691 355	2 319 776
Summa tillgångar		422 985 743	424 117 476



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		317 600 000	317 600 000
Fond för yttre underhåll		4 045 939	3 181 167
Summa bundet eget kapital		321 645 939	320 781 167
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 620 783	-4 246 924
Årets resultat		-1 170 168	-509 086
Summa fritt eget kapital		-6 790 951	-4 756 011
Summa eget kapital		314 854 988	316 025 156
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 290 000	106 140 000
Summa långfristiga skulder		34 290 000	106 140 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl. amortering och omförhandling av lån)	Not 17	71 850 000	360 000
Leverantörsskulder		633 122	317 566
Skatteskulder	Not 18	141 240	141 240
Övriga skulder	Not 19	142 224	175 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 074 169	957 885
Summa kortfristiga skulder		73 840 755	1 952 319
Summa eget kapital och skulder		422 985 743	424 117 476



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 170 168	-509 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 581 822	2 581 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 411 654	2 072 736
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-50 818	868 307
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	398 436	157 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 759 272	3 099 042
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-78 510	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 509	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-360 000	-3 360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-3 360 000
Årets kassaflöde	1 320 762	-260 958
Likvidamedel vid årets början	1 840 266	2 101 224
Likvidamedel vid årets slut	3 161 028	1 840 266
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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. Räkna 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 443 440	5 336 670
Hyror, lokaler	334 185	437 367
Hyror, garage	711 360	718 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 079	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 825	-42 073
Rabatter	-34 248	-8 625
Bränsleavgifter, bostäder	4 500	4 500
Vattenavgifter	233 104	269 800
Elavgifter	392 936	448 766
Summa nettoomsättning	7 053 373	7 164 605

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	46 456	33 850
Fakturerade kostnader	2 160	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Erhållna statliga bidrag	22 624	0
Övriga rörelseintäkter	45 333	54 647
Försäkringsersättningar	0	45 500
Summa övriga rörelseintäkter	116 573	136 330

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-158 228	0
Reparationer	-221 473	-157 306
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 620	-70 620
Försäkringspremier	-144 011	-120 914
Återbäring från Riksbyggen	10 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 693	-3 000
Serviceavtal	-61 920	-37 500
Obligatoriska besiktningar	-162 107	-11 119
Bevakningskostnader	-6 250	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 435
Snö- och halkbekämpning	-116 090	-50 871
Förbrukningsinventarier	-60 343	-2 482
Vatten	-351 825	-336 507
Fastighetsel	-618 966	-717 633
Uppvärmning	-652 182	-667 818
Sophantering och återvinning	-429 083	-473 846
Förvaltningsarvode drift	-233 759	-94 936
Summa driftskostnader	-3 291 348	-2 752 987

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-851 220	-796 103
IT-kostnader	-163 564	-97 346
Arvode, yrkesrevisorer	-26 500	-27 125
Övriga försäljningskostnader	-12 593	-17 020
Övriga förvaltningskostnader	-44 458	-23 249
Kreditupplysningar	-10 447	-11 254
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 603	-33 850
Telefon och porto	-7 894	-7 932
Konstaterade förluster hyrot/avgifter	-56	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 050	-7 050
Bankkostnader	-2 350	-2 450
Summa övriga externa kostnader	-1 173 733	-1 023 379

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-120 000	-120 000
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-37 562	-37 232
Summa personalkostnader	-158 062	-157 232



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 581 822	-2 581 822
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 581 822	-2 581 822
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 768	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 768	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 146 449	-1 297 460
Övriga räntekostnader	-26	-2 531
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 146 475	-1 299 991
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	307 667 148	307 667 148
Mark	122 307 852	122 307 852
	429 975 000	429 975 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	429 975 000	429 975 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 247 800	-5 665 978
	-8 247 800	-5 665 978
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 581 822	-2 581 207
	-2 581 822	-2 581 207
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 829 622	-8 247 185
Restvärde enligt plan vid årets slut	419 145 378	421 727 200
Varav		
Byggnader	296 837 526	299 419 348
Mark	122 307 852	122 307 852



Taxeringsvärden

Bostäder	227 000 000	227 000 000
Lokaler	7 062 000	7 062 000

Totalt taxeringsvärde

	234 062 000	234 062 000
<i>varav byggnader</i>	<i>167 400 000</i>	<i>167 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 662 000</i>	<i>66 662 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2021-06-30	2020-06-30
Pågående ny- och ombyggnation	78 510	0
Vid årets slut	78 510	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Garantikapital Riksbyggen, 141st a´500kr	70 500	70 500
Summa andra långfristiga fordringar	70 500	70 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	107 036	9 393
Kundfordringar	1 550	-8 399
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	108 586	994

Not 14 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	32 937	103 557
Övriga kortfristiga fordringar	2 520	0
Summa övriga fordringar	35 457	103 557

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	77 255	105 383
Förutbetalt förvaltningsarvode	231 244	192 323
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	75 249	70 688
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 537	6 565
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	386 285	374 959



Not 16 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	1 022 208	1 018 559
Transaktionskonto	2 138 819	821 706
Summa kassa och bank	3 161 028	1 840 266

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	106 140 000	106 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-360 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-71 490 000	N/a
Långfristig skuld vid årets slut	34 290 000	106 140 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,48%	2022-06-01	34 200 000,00	0,00	360 000,00	33 840 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-06-01	37 650 000,00	0,00	0,00	37 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-06-01	34 650 000,00	0,00	0,00	34 650 000,00
Summa			106 500 000,00	0,00	360 000,00	106 140 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18) trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 18 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	70 620	70 620
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	70 620	70 620
Summa skatteskulder	141 240	141 240

Not 19 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Mottagna depositioner	108 781	109 781
Skuld för moms	33 443	65 847
Summa övriga skulder	142 224	175 628



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	37 704	37 704
Upplupna räntekostnader	88 170	92 319
Upplupna driftskostnader	52 166	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 861	0
Upplupna elkostnader	46 326	48 624
Upplupna vattenavgifter	22 485	0
Upplupna värmekostnader	33 643	34 171
Upplupna kostnader för renhållning	2 583	10 355
Upplupna revisionsarvoden	27 196	26 500
Upplupna styrelsearvoden	121 200	120 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 028	32 491
Beräknat förvaltningsarvode	10 156	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	570 651	555 721
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 074 169	957 885

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	112 950 000	112 950 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

2021-11-02

Ort och datum



Aron Håkanson



Ayan Jamil



Anja Iliev



Siamand Raschidi



Peter Pavoni



Jesper Eliasson



Malwina Ryman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-02

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Carina Nylén
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557456794949

Dokument

<p>232411 Årsredovisning 2020-2021, för signering Huvuddokument 19 sidor Startades 2021-11-02 13:07:48 CET (+0100) av Liza Malmqvist (LM) Färdigställt 2021-11-08 17:53:55 CET (+0100)</p>	<p>Bilagor Bilaga 1 7 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Liza Malmqvist (LM)</p>
--	--

Initierare

<p>Liza Malmqvist (LM) Riksbyggen liza.malmqvist@riksbyggen.se</p>
--










Signerande parter

<p>Håkansson (H) aron@jubilaren.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARON HÅKANSON" Signerade 2021-11-02 16:18:52 CET (+0100)</p>	<p>Ayan Jamil (AJ) ayan_jamil@hotmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AYAN JAMIL" Signerade 2021-11-02 16:47:33 CET (+0100)</p>
<p>Anja Iliev (AI) iliev.anja@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</p>	<p>Siamand Raschidi (SR) siamand@jubilaren.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557456794949

<p>"ANJA ILIEV" Signerade 2021-11-03 19:37:42 CET (+0100)</p>	<p>"SIAMAND RASCHIDI" Signerade 2021-11-04 18:31:09 CET (+0100)</p>
<p>Peter Pavoni (PP) PAWVE@HOTMAIL.COM</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER PAVONI" Signerade 2021-11-05 11:06:00 CET (+0100)</p>	<p>Jesper Eliasson (JE) jesper@jubilaren.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER ELIASSON" Signerade 2021-11-07 21:17:07 CET (+0100)</p>
<p>Malwina Ryman (MR) Malwina.Ryman@riksbyggen.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malwina Emilia Nilsson" Signerade 2021-11-08 12:47:32 CET (+0100)</p>	<p>Per Engzell (PE) per@engzellrevision.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell" Signerade 2021-11-08 17:53:55 CET (+0100)</p>
<p>Carina Nylén (CN) lyckocarina@hotmail.com</p>  <hr/>	



Verifikat

Transaktion 09222115557456794949



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Maria Elisabeth Nylén"
Signerade 2021-11-08 13:30:42 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 Jubilaren i Ursvik, org.nr 769628-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilaren i Ursvik för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Jubilarerna i Ursvik för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-11-02

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Carina Nylén
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557456803239

Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor-2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-11-02 11:41:53 CET (+0100) av Liza

Malmqvist (LM)

Färdigställt 2021-11-08 17:55:52 CET (+0100)

Initierare

Liza Malmqvist (LM)

Riksbyggen

liza.malmqvist@riksbyggen.se

Signerande parter

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Engzell', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2021-11-08 17:55:52 CET (+0100)

Carina Nylén (CN)

lyckocarina@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carina Nylén', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carina Maria Elisabeth Nylén"

Signerade 2021-11-02 14:17:40 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>



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, 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 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 finansieras (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 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

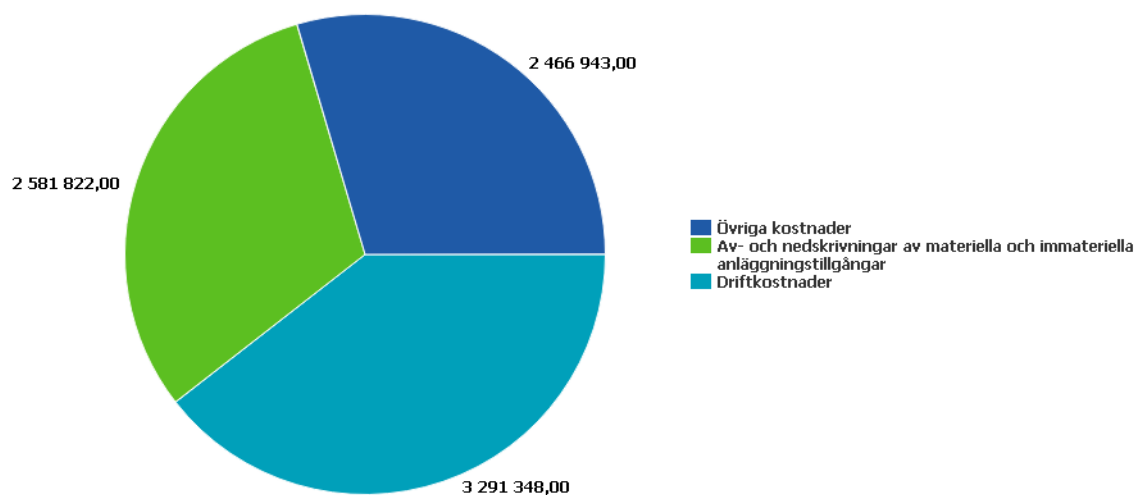
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

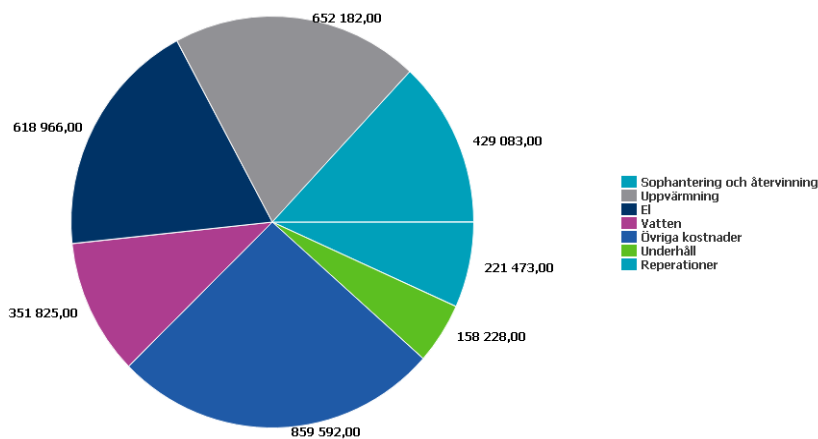
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 291 348	2 752 987
Övriga externa kostnader	1 173 733	1 023 379
Personalkostnader	158 062	157 232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 581 822	2 581 822
Finansiella poster	1 135 148	1 294 601
Summa kostnader	8 340 114	7 810 021



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	47 835	10 228
Trädgårdsskötsel extra debiterat	94 299	47 107
Rabatt/återbäring från RB	-10 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	14 693	3 000
Serviceavtal	61 920	37 500
Inre skötsel/städ grund	4 638	0
Inre skötsel/städ extra	86 988	37 600
Obligatoriska besiktningkostnader	6 248	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	138 079	0
Hissbesiktning	17 780	11 119
Bevakningskostnader jour	6 250	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	8 435
Snö- och halkbekämpning	116 090	50 871
Rep bostäder utg för köpta tj	11 165	12 553
Rep lokaler utg för köpta tj	6 417	24 183
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15 730	24 885
Rep installationer utg för köpta tj	46 067	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 025	14 448
Rep install utg för köpta tj Värme	2 642	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 348	36 852
Rep install utg för köpta tj El	10 988	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 244	141
Rep install utg för köpta tj Hissar	5 171	1 931
Rep install utg för köpta tj Låssystem	42 747	34 357
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	18 938	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10 498	4 916
Vattenskador	33 495	3 040
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	94 243	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	42 110	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	21 875	0
Fastighetsel	618 966	717 633
Uppvärmning	652 182	667 818
Vatten	351 825	336 507
Sophämtning	429 083	468 040
Extra sophämtning	0	5 806
Fastighetsförsäkring	144 011	120 914
Fastighetsskatt	70 620	70 620
Förbrukningsinventarier	46 555	2 223
Förbrukningsmaterial	13 788	259
Summa driftkostnader	3 291 348	2 752 987



RB BRF Jubilaren i Ursvik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Jubilaren i Ursvik 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

