

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Zacharias
Org nr: 769608-3760





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor:

Att bo i BRF
Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Zacharias får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-20.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 317 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 21:79 I Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastigheternas adress är Topeliusgatan 4 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher AB (tidigare Proinova AB). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	
Antal p-platser	32

Total tomtarea	2 305 m ²
Total bostadsarea	2 247 m ²

Årets taxeringsvärde	51 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 200 000 kr



Riksbyggens kontor i Uppsala 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	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Tele2	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Nyby Centrum Bostäder tillsammans med RB Brf Ljungblomman och RB Brf Fältskärns. Föreningens andel är 36 procent. Samfälligheten förvaltar markytor.

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 38 tkr och planerat underhåll för 231 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas till underhållsfonden)

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast december 2023 och visar på ett underhållsbehov på 10 525 tkr per år för de närmaste 30 åren, som motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 351 tkr per år (156 kr/m²). Föreningen reviderar löpande sin underhållsplan.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 288 tkr (128 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsarbeten	2018
Målning av dörrar	2020
Golvård i trapphus	2020
Stamspolning	2020
Anslutning till öppet nät, IP-only	2020
OVK besiktning	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tvätt utrustning	191 728
Filterbyte	17 850
Ny nödtelefon	21 875



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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Olov Lind	Ordförande	2024
Hans Levén	Ledamot	2025
Samira Elmesjö	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Karlsson	Suppleant	2024
Mikael Berglund	Suppleant	2025
Elin Salo Tedborn	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Lind		2024
Maj-Britt Wallgren		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 007	1 947	1 952	1 957	1 902
Resultat efter finansiella poster*	-55	178	144	-8	63
Soliditet %*	53	53	52	52	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	854	828	830	833	811
Energikostnad kr/kvm*	199	192	205	194	195
Sparande kr/kvm*	244	245	259	234	199
Skuldsättning kr/kvm*	8 333	8 470	8 607	8 745	8 882
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 333	8 470	8 607	8 745	8 882
Räntekänslighet %*	9,8	10,2	10,4	10,5	11,0

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förklaring om förlust

Föreningen gör en förlust på -55 482 kr. Under året har större investeringar gjort i byte av tvätt utrustning, utöver det har föreningen även ökade kostnader för Kabel- och digital-TV.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 6% per 2024-01-01 för att ta hänsyn till kommande årskostnader samt slitagekostnader i fastigheten. Styrelsen ser över föreningens löpande kostnader för att se vilka eventuella besparingar som kan göras.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 158 000	1 876 092	-1 553 377	177 780
Disposition enl. årsstämmobeslut			177 780	-177 780
Reservering underhållsfond		288 000	-288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-231 453	231 453	
Årets resultat				-55 482
Vid årets slut	21 158 000	1 932 639	-1 432 143	-55 482

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 375 596
Årets resultat	-55 482
Årets fondreservering enligt stadgarna	-288 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	231 453
Summa	-1 487 625

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 487 625**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 007 249	1 947 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 930	57 635
Summa rörelseintäkter		2 023 179	2 004 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 062 301	-830 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 349	-376 917
Personalkostnader	Not 6	-41 516	-41 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-372 973	-372 973
Summa rörelsekostnader		-1 868 139	-1 622 797
Rörelseresultat		155 040	382 113
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	960	4 608
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	770	6 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-212 252	-215 482
Summa finansiella poster		-210 522	-204 333
Resultat efter finansiella poster		-55 482	177 780
Årets resultat		-55 482	177 780

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 892 915	39 265 888
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 892 915	39 265 888
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		38 940 915	39 313 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	231
Övriga fordringar	Not 15	6 107	4 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	154 926	152 663
Summa kortfristiga fordringar		161 033	157 784
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	586 263	1 557 438
Summa kassa och bank		586 263	1 557 438
Summa omsättningstillgångar		1 747 297	1 715 222
Summa tillgångar		40 688 212	41 029 110

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 158 000	21 158 000
Fond för yttre underhåll	1 932 639	1 876 092
Summa bundet eget kapital	23 090 639	23 034 092
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 432 143	-1 553 377
Årets resultat	-55 482	177 780
Summa fritt eget kapital	-1 487 625	-1 375 596
Summa eget kapital	21 603 013	21 658 495
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 085 300
Summa långfristiga skulder		12 085 300
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 638 290
Leverantörsskulder	Not 20	67 968
Skatteskulder	Not 21	4 837
Övriga skulder	Not 22	16 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	272 591
Summa kortfristiga skulder		6 999 899
Summa eget kapital och skulder	40 688 212	41 029 110

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-55 482	177 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	372 973	372 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	317 491	550 753
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 249	-10 301
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	23 144	10 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 385	551 400
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-308 560	-308 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 560	-308 560
Årets kassaflöde	28 825	242 840
Likvidamedel vid årets början	1 557 438	1 314 598
Likvidamedel vid årets slut	1 586 263	1 557 438
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	-1	0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	114
IMD	Linjär	Klar
Solceller	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 857 936	1 803 840
Hyrer, p-platser	95 500	90 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 250	-3 250
Elavgifter**	61 063	56 185
Summa nettoomsättning	2 007 249	1 947 275

*I Årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, förråd, kabel-tv, bredband och nyttjande av tvättstuga, barnvagnsförråd och cykelförråd.

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	15 095	8 938
Övriga sidointäkter	5	40
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-7
Övriga rörelseintäkter	840	48 664
Summa övriga rörelseintäkter	15 930	57 635

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-231 453	0
Reparationer	-37 807	-95 509
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 848	-49 568
Samfällighetsavgifter	-51 708	-71 568
Försäkringspremier	-41 996	-37 439
Kabel- och digital-TV ¹	-84 504	-36 730
Återbäring från Riksbyggen	3 300	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 281	-4 705
Serviceavtal	-34 684	-31 107
Obligatoriska besiktningar	-1 463	-1 413
Förbrukningsinventarier	-2 237	-2 583
Fordons- och maskinkostnader	0	-90
Vatten	-88 576	-86 456
Fastighetsel	-91 088	-101 205
Uppvärmning	-268 028	-242 727
Sophantering och återvinning	-50 406	-46 822
Förvaltningsarvode drift	-21 523	-26 731
Summa driftskostnader	-1 062 301	-830 953

¹ Kostnaden för Kabel- och digital-TV har ökat år 2023 då det ni i årsavgiften även ingår bredband.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-321 589	-306 138
Lokalkostnader	-300	-300
IT-kostnader	-2 850	-3 355
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-9 525
Övriga förvaltningskostnader	-16 864	-23 884
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 763	-11 109
Representation	0	-80
Kontorsmateriel	-1 038	-3 788
Telefon och porto	-15 624	-14 070
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-2 556	-2 100
Övriga externa kostnader	-367	-170
Summa övriga externa kostnader	-391 349	-376 917

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-23 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-11 050	-11 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 100	-2 100
Sociala kostnader	-5 366	-5 155
Summa personalkostnader	-41 516	-41 955

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-355 443	-355 443
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 530	-17 530
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-372 973	-372 973

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	960	4 608
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	4 608

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	468	3 743
Ränteintäkter från likviditetsplacering	41	2 791
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	173	2
Övriga ränteintäkter	88	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	770	6 541

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-212 252	-215 482
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-212 252	-215 482

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 639 000	40 639 000
Mark	2 419 000	2 419 000
Standardförbättringar	350 594	350 594
	43 408 594	43 408 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 408 594	43 408 594

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 019 998	-3 664 555
Standardförbättringar	-122 709	-105 179
	-4 142 706	-3 769 734

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-355 443	-355 443
Årets avskrivning standardförbättringar	-17 530	-17 530
	-372 973	-372 973

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 515 679	-4 142 707
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	38 892 915	39 265 858
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	36 263 559	36 619 002
Mark	2 419 000	2 419 000
Standardförbättringar	210 356	227 856

Taxeringsvärden

Bostäder	51 200 000	51 200 000
Totalt taxeringsvärde	51 200 000	51 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	107 750	107 750
	107 750	107 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 750	107 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-107 750	-107 750
	-107 750	-107 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar ²	48 000	48 000
Summa andra långfristiga fordringar	48 000	48 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	231
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	231

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 574	4 890
Momsfordringar	1 533	0
Summa övriga fordringar	6 107	4 890

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 915	41 996
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 445	76 534
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 218	18 101
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348	2 995
Förutbetald samfällighetsavgift	0	13 036
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 926	152 663

² Andra långfristiga fordringar avser andelar ägna i Intresseföreningen Uppland.

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar ³	1 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 612	1 001 571
Transaktionskonto	584 652	555 868
Summa kassa och bank	586 263	1 557 438

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	18 723 590	19 032 150
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-241 400	-308 560
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 396 890	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 085 300	18 723 590

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2024-01-30	6 464 050,00	0,00	67 160,00	6 396 890,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-09-30	6 700 000,00	0,00	100 000,00	6 600 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-01-30	5 868 100,00	0,00	141 400,00	5 726 700,00
Summa			19 032 150,00	0,00	308 560,00	18 723 590,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 241 400 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 396 890 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 17 180 790 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	67 968	60 863
Summa leverantörsskulder	67 968	60 863

³ Kortfristiga placeringar avser likvida medel placerade på bundet räntebärande konto hos SBAB.

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	596	404
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	50 848	48 608
Debiterad preliminärskatt	-46 607	-44 011
Summa skatteskulder	4 837	5 001

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	1	-938
Skuld sociala avgifter och skatter	16 211	16 196
Clearing	0	258
Summa övriga skulder	16 212	15 516

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	26 904	27 358
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 710	10 742
Upplupna elkostnader	11 713	13 603
Upplupna värmekostnader	40 770	38 176
Upplupna revisionsarvoden	13 500	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 238	2 843
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	172 757	154 363
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 591	257 085

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Sven-Olov Lind

Hans Levén

Samira Elmesjö

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verification

Transaction 09222115557514495753

Document

Årsredovisning 2023 RB BRF Zacharias
Main document
25 pages
Initiated on 2024-04-05 08:26:06 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)
Finalised on 2024-04-08 09:09:44 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)
Riksbyggen

Signatories

Sven-Olov Lind (SL)



The name returned by Swedish BankID was "SVEN-OLOV LIND"
Signed 2024-04-05 15:20:06 CEST (+0200)

Hans Levén (HL)



The name returned by Swedish BankID was "HANS LEVÉN"
Signed 2024-04-05 10:27:22 CEST (+0200)

Samira Elmesjö (SE)



The name returned by Swedish BankID was "Samira Elmesjö"
Signed 2024-04-05 08:38:05 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)



The name returned by Swedish BankID was "TOMAS ERICSON"
Signed 2024-04-08 09:09:44 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514495753

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Zacharias, org.nr 769608-3760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Zacharias för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Zacharias för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.04.2024 09:12

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 08.04.2024 09:04

DOCUMENT ID:
HygVfwzbgC

ENVELOPE ID:
B1fMPG-IC-HygVfwzbgC

DOCUMENT NAME:
Brf Zacharias - RB 2023 - inventar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	08.04.2024 09:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	08.04.2024 09:11	Low	IP: 85.24.131.81

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Zacharias 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

