

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Yxan
Org nr: 794700-2015



*Styrelsen i
RIKSBYGGENS BRF Yxan
INBJUDER TILL
ORDINARIE
FÖRENINGSTÄMMA*



Tid tisdag 5 december 2023, kl 18.00

Plats: Eddahallen

Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar.

Av styrelsen hänskjutna frågor:

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen.

Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens normalstadgar. Förslag till Riksbyggens nya normalstadgar finns att läsa i sin helhet på "Mitt Riksbyggen".

Beslut om gåva till WE effect

***Föreningen bjuder på fika!**
Välkomna!*

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2023-12-05

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Stadgebyte (1:a beslutet)
Beslut om gåva till WE effect
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Yxan får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 058 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-03.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 79% till 93%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yxan 7 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader. Byggnaderna är uppförda 1953-1954. Fastigheternas adress är Hyttlidgatan 63 A-C, 65 A-C, 67 A-C, 69 A-C, Vallgatan 10 A-B, 12 A-B, 14 A-B och 16 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	20
2 rum och kök	94
3 rum och kök	38
4 rum och kök	12
1 rum och kök	1

6

Dessutom tillkommer

	Antal
Hysesrätter	3
Lokaler	11
Garage	9
P-platser	135
Total tomtarea	19 824 m ²
Total bostadsarea	9 818 m ²
Total lokalarea	618 m ²
Årets taxeringsvärde	111 508 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 508 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Skp, Avd 58 i Skellefteå	102
Alfa Rehab AB	53
Key Bjuhr	53
Roland Carlsson	53
Skellefteå Kraft Elnät AB	45

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,09 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 174 tkr och planerat underhåll för 1 377 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 188 tkr för det närmaste året. Detta motsvarar en avsättning på 223 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr, 92 kr/m². Den 10-åriga underhållsplanen anger 885 tkr i avsättning/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	671 341
Installationer	175 430
Huskropp utvändigt	140 786
Garage och p-platser	389 333

4

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margaretha Carlsson	Ordförande	2023
Sture Granström	Sekreterare	2023
Gunnar Marklund	Vice ordförande	2024
Anders Eriksson	Ledamot	2024
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christin Edström	Suppleant	2024
Christina Karlsson	Suppleant	2024
Thomas Bitén	Suppleant	2023
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Leif Olofsson	Förtroendevald revisor	2023
Torsten Furberg	Revisorsuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Sjöström	2023
Margareta Karlsson (sammankallande)	2023

IT-ansvarig	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Karlsson	2023

Fritidskommitté	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margaretha Carlsson (sammankallande)	2023
Margareta Karlsson	2023
Marita Marklund	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret färdigställt renovering av trapphusen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 209 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 165 bostadsrätter och hyresrätter placerade (föregående år 165 st.).

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	9 121	9 039	10 138	8 216	8 037
Årets resultat	-1 000	257	-3 517	136	397
Resultat efter fondförändring	-523	158	-4 177	-133	682
Balansomslutning	54 933	55 283	56 103	58 638	30 653
Soliditet %	7	9	8	14	27
Likviditet	93	79	89	154	184
Underhållsfond, kr/kvm	410	459	449	381	353
Lån, kr/kvm	5 021	4 954	5 049	4 690	2 128

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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	280 454	0	6 840 000	4 504 415	-6 874 751	257 362
Disposition enl. årsstämmobeslut					257 362	-257 362
Reservering underhållsfond				900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 376 889	1 376 889	
Överföring från uppskrivningsfonden			-126 667		126 667	
Årets resultat						-999 656
Vid årets slut	280 454	0	6 713 333	4 027 526	-6 013 833	-999 656

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 490 722
Årets resultat	-999 656
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 376 889
Summa	-7 013 488

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 7 013 488

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 091 960	6 953 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 029 036	2 085 397
Summa rörelseintäkter		9 120 996	9 038 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 826 831	-5 786 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 502 241	-1 298 656
Personalkostnader	Not 6	-130 819	-105 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 169 705	-1 126 384
Summa rörelsekostnader		-9 629 596	-8 317 268
Rörelseresultat		-508 601	721 303
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 300	35 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 013	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-511 369	-499 255
Summa finansiella poster		-491 056	-463 941
Resultat efter finansiella poster		-999 656	257 362
Årets resultat		-999 656	257 362

4

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 205 308	52 663 510
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	43 136	54 639
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	249 000
Summa materiella anläggningstillgångar		52 248 445	52 967 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		365 000	365 000
Summa anläggningstillgångar		52 613 445	53 332 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9 063	38 843
Övriga fordringar	Not 16	10 836	1 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	477 574	423 715
Summa kortfristiga fordringar		497 472	464 019
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 821 792	1 486 649
Summa kassa och bank		1 821 792	1 486 649
Summa omsättningstillgångar		2 319 264	1 950 668
Summa tillgångar		54 932 709	55 282 818

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 454	280 454
Uppskrivningsfond	Not 19	6 713 333	6 840 000
Fond för yttre underhåll		4 027 526	4 504 415
Summa bundet eget kapital		11 021 313	11 624 869
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 013 832	-6 874 751
Årets resultat		-999 656	257 362
Summa fritt eget kapital		-7 013 488	-6 617 388
Summa eget kapital		4 007 825	5 007 481
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	48 429 746	47 798 794
Summa långfristiga skulder		48 429 746	47 798 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	869 048	839 048
Leverantörsskulder	Not 21	173 917	461 069
Skatteskulder	Not 22	25 368	13 608
Övriga skulder	Not 23	251 492	259 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 175 313	903 127
Summa kortfristiga skulder		2 495 138	2 476 543
Summa eget kapital och skulder		54 932 709	55 282 818

4

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Uppskrivningsfond	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	5-15
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 472 924	6 346 124
Hyror, bostäder	24 012	24 012
Hyror, lokaler	77 548	77 268
Hyror, garage	43 200	43 200
Hyror, p-platser	225 320	225 720
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 400	-5 700
Elavgifter	260 356	243 751
Summa nettoomsättning	7 091 960	6 953 174

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	626 102	607 876
Övriga lokalintäkter	137 760	137 760
IT-avgifter	0	9 200
Balkonginglasning	1 091 760	1 111 760
Övriga ersättningar	47 625	39 542
Övriga rörelseintäkter	123 746	179 259
Försäkringsersättningar	2 043	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 029 036	2 085 397

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 376 889	-792 308
Reparationer	-1 174 403	-1 159 791
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-270 526	-260 272
Arrendeavgifter	-27 399	-22 849
Försäkringspremier	-152 058	-143 188
Kabel- och digital-TV	-302 074	-278 214
Återbäring från Riksbyggen	13 500	12 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 397	-3 084
Serviceavtal	0	-13 646
Obligatoriska besiktningar	-2 750	0
Snö- och halkbekämpning	-181 138	-130 625
Statuskontroll	-216 563	0
Förbrukningsinventarier	-26 220	-10 892
Fordons- och maskinkostnader	0	-397
Vatten	-651 015	-614 269
Fastighetsel	-513 459	-463 668
Uppvärmning	-1 522 458	-1 495 268
Sophantering och återvinning	-242 693	-243 507
Förvaltningsarvode drift	-175 290	-167 471
Summa driftskostnader	-6 826 831	-5 786 748

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 079 862	-968 342
IT-kostnader	-222 649	-221 172
Arvode, yrkesrevisorer	-22 615	-20 145
Övriga förvaltningskostnader	-54 123	-35 942
Kreditupplysningar	-13 028	-2 593
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 425	-41 164
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-400	-68
Medlems- och föreningsavgifter	-13 860	-6 930
Konsultarvoden	-53 168	0
Bankkostnader	-3 862	-2 300
Övriga externa kostnader	-2 250	0
Summa övriga externa kostnader	-1 502 241	-1 298 656

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-5 617	-15 529
Styrelsearvoden	-50 000	-38 000
Sammanträdesarvoden	-39 900	-24 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 500	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 200	-5 194
Sociala kostnader	-15 602	-12 257
Summa personalkostnader	-130 819	-105 479

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-378 280	-378 280
Avskrivning Markanläggningar	-15 150	-15 150
Avskrivningar tillkommande utgifter	-764 772	-730 078
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 503	-2 876
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 169 705	-1 126 384

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 300	35 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 300	35 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	10 519	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 373	274
Övriga ränteintäkter	122	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 013	274

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-511 051	-499 093
Övriga räntekostnader	-318	-162
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-511 369	-499 255

4

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	28 641 964	28 641 964
Byggnadsinventarier	36 061 002	35 489 930
Mark	2 189 074	2 189 074
Markanläggning	1 309 751	1 309 751
	68 201 791	67 630 719
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	700 000	571 072
	700 000	571 072
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 901 791	68 201 791
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 057 519	-14 805 906
Tillkommande utgifter	-6 125 646	-5 395 568
Markanläggningar	-1 195 115	-1 179 965
	-22 378 280	-21 381 439
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-251 613	-251 613
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-764 772	-730 078
Årets avskrivning markanläggningar	-15 150	-15 150
	-1 031 535	-996 841
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 409 815	-22 378 280
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	6 840 000	6 966 667
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-126 667	-126 667
	6 713 333	6 840 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 205 308	52 663 510
Varav		
Byggnader	20 046 165	20 424 445
Mark	2 189 074	2 189 074
Tillkommande utgifter	29 870 584	29 935 356
Markanläggningar	99 485	114 636
Taxeringsvärden		
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Lokaler	508 000	508 000
Totalt taxeringsvärde	111 508 000	111 508 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 508 000</i>	<i>84 508 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>

4

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	229 450	171 935
Installationer	807 194	807 194
	1 036 644	979 129
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	57 515
	0	57 515
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 036 644	1 036 644
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-174 811	-171 935
Installationer	-807 194	-807 194
	-982 004	-979 129
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 503	-2 876
Installationer	0	0
	-11 503	-2 876
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-186 314	-174 811
Installationer	-807 194	-807 194
	-993 507	-982 004
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-993 507	-982 004
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 136	54 639
Varav		
Inventarier och verktyg	43 136	54 639
Installationer	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Trapphus	0	249 000
Vid årets slut	0	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	365 000	365 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	365 000	365 000

4

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	254	27 182
Kundfordringar	8 809	11 661
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 063	38 843

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	1 583	1 461
Momsfordringar	9 253	0
Summa övriga fordringar	10 836	1 461

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	80 410	71 648
Förutbetalt förvaltningsarvode	302 746	249 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 423	71 614
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	18 554
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 995	12 405
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	477 574	423 715

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	3 500	3 500
Bankmedel	5 210	135 200
Transaktionskonto	1 813 082	1 347 949
Summa kassa och bank	1 821 792	1 486 649

Not 19 Uppskrivningsfond

	2023-06-30	2022-06-30
Redovisat värde vid årets början	6 840 000	6 966 667
Omföring uppskrivningsfond	-126 667	-126 667
Redovisat värde vid årets slut	6 713 333	6 840 000

4

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	49 298 794	48 637 842
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-869 048	-839 048
Långfristig skuld vid årets slut	48 429 746	47 798 794

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,68%	2023-09-28	4 681 006,00	0,00	52 448,00	4 628 558,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2024-06-30	5 760 000,00	0,00	120 000,00	5 640 000,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2025-03-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	3 578 750,00	0,00	81 800,00	3 496 950,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2025-06-01	1 751 200,00	0,00	39 800,00	1 711 400,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-09-30	1 940 000,00	0,00	40 000,00	1 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-12-01	2 670 000,00	0,00	60 000,00	2 610 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-04-30	2 450 000,00	0,00	50 000,00	2 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	2 241 000,00	0,00	0,00	2 241 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	2 268 002,00	0,00	0,00	2 268 002,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	2 485 384,00	0,00	0,00	2 485 384,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2027-10-30	9 262 500,00	0,00	195 000,00	9 067 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2028-03-01	9 550 000,00	0,00	200 000,00	9 350 000,00
Summa			48 637 842,00	1 500 000,00	839 048,00	49 298 794,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 869 048 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 476 192 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 45 822 602 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	173 917	461 069
Summa leverantörsskulder	173 917	461 069

Not 22 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	25 368	13 608
Summa skatteskulder	25 368	13 608

Not 23 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	261 293	267 645
Skuld för moms	-9 801	-9 064
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 110
Övriga kortfristiga låneskulder	0	839 048
Summa övriga skulder	251 492	1 098 739

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	49 070	27 565
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 881	23 250
Upplupna elkostnader	32 849	26 456
Upplupna värmekostnader	66 495	67 105
Upplupna revisionsarvoden	21 373	19 508
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 000	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	780 645	737 143
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 175 313	903 127

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	49 897 000	49 897 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 23-10-04
Ort och datum

Margaretha Carlsson
Margaretha Carlsson

Gunnar Marklund
Gunnar Marklund

Anders Eriksson
Anders Eriksson

Sture Granström
Sture Granström

Per Öhrlund
Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/10 2023

KPMG AB

Gunnar Karlsson
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Leif Olofsson
Leif Olofsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Yxan, org. nr 794700-2015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Yxan för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Yxan för år 2022-2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skellefteå den 23/10 2022

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Leif Olofsson
Förtroendevald revisor

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. Bränsletillägg 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.

RBF Yxan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Yxan 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

