

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Viktoriastrand 2
Org nr: 769636-2057





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Viktoriastrand 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras och därmed inga lån till kreditinstitut per 2024-06-30 som ska klassificeras som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 011 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 442 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strömsör 8 i Skellefteå. Färdigställdes november 2020. På fastigheten finns 1 byggnad med 41 lägenheter. Fastighetens adress är Strömsörsgatan 10 a-c i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	23	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	32	Finns i parkeringsgarage

Total tomtarea 1 594 m²

Bostäder bostadsrätt 3 000 m²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Fr o m 2021-06-01 är brf medlem i Viktoriastrands samfällighetsförening. Där delas bl a på kostnad för innergård och sophantering.

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 15 tkr och planerat underhåll för 13 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
OVK besiktning	13 455

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Hällgren	Ordförande	2025
Lena Andersson	Sekreterare	2025
Joakim Thorén	Ledamot	2025
Mari Nilsson	Ledamot	2024
Eva Lilja	Ledamot	2024
Kim Löfstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Lundmark	Suppleant	2025
Thomas Granlund	Suppleant	2024
Ann Steinwall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Stefan Lundberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Carlsson	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Årsavgiftern höjdes 2023-07-01 med 10,5%. Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m²/år. Avgiften är exkl el, vatten och varmvatten.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,5 % från och med 2024-07-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var alla bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 833	2 574	2 530	1 701	-
Resultat efter finansiella poster*	-569	-513	-346	-113	-
Soliditet %*	73	73	73	73	-
Likviditet %	258	12	200	155	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	85	81	84	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	828	737	723	488	-
Energikostnad kr/kvm*	163	155	142	112	-
Sparande kr/kvm*	152	164	218	185	-
Ränta kr/kvm	195	133	114	60	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 140	11 216	11 292	11 358	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 140	11 216	11 292	11 358	-
Räntekänslighet %*	13,4	15,2	15,6	23,3	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror till stor del på att det är en ny förening där kostnad för avskrivning är hög. Räntekostnader och driftskostnader har också ökat markant under året. Föreningen har ett sparandenyckeltal på 152 kr/kvm och underhållsplanen rekommenderar ett sparande på 116 kr/kvm de kommande 30 åren. Föreningen kan därav uppvisa att deras sparande för året ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vilket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 440 000	0	0	360 000	-822 969	-512 592
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-512 592	512 592
Reservering underhållsfond				135 000	-135 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-13 455	13 455	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-568 693
Vid årets slut	93 440 000	0	0	481 545	-1 457 106	-568 693

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 335 561
Årets resultat	-568 693
Årets fondreservering enligt stadgarna	-135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 455
Summa	-2 025 799

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 025 799**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 832 754	2 573 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 941	16 524
Summa rörelseintäkter		2 838 695	2 590 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 065 733	-929 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-711 465	-717 835
Personalkostnader	Not 6	-71 137	-70 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 010 808	-1 005 621
Summa rörelsekostnader		-2 859 142	-2 722 611
Rörelseresultat		-20 447	-132 197
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	410
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 363	18 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-583 609	-398 977
Summa finansiella poster		-548 246	-380 395
Resultat efter finansiella poster		-568 693	-512 592
Årets resultat		-568 693	-512 592



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	123 931 746	124 932 179
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	57 063	67 438
Summa materiella anläggningstillgångar		123 988 808	124 999 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	20 500	20 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 500	20 500
Summa anläggningstillgångar		124 009 308	125 020 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		418	0
Övriga fordringar		3597	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 060	291 873
Summa kortfristiga fordringar		258 075	292 070
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 509 715	1 111 153
Summa kassa och bank		1 509 715	1 111 153
Summa omsättningstillgångar		1 767 790	1 403 223
Summa tillgångar		125 777 098	126 423 339



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	93 440 000	93 440 000
Fond för yttre underhåll	481 545	360 000
Summa bundet eget kapital	93 921 545	93 800 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 457 106	-822 969
Årets resultat	-568 693	-512 592
Summa fritt eget kapital	-2 025 799	-1 335 561
Summa eget kapital	91 895 746	92 464 439
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 194 108
Summa långfristiga skulder	33 194 108	22 233 552
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	227 168
Leverantörsskulder	179 931	25 365
Övriga skulder	0	293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 145	284 799
Summa kortfristiga skulder	687 244	11 725 349
Summa eget kapital och skulder	125 777 098	126 423 339



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-20 447	-132 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 010 808	1 005 621
	990 361	873 424
Erhållen ränta	29 165	4 915
Erlagd ränta	-583 749	-399 116
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	43 160	35 328
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	146 793	-76 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	625 730	438 437
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-72 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-72 625
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-227 168	-227 168
Upptagna lån		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-227 168	-227 168
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	398 562	138 644
Likvida medel vid årets början	1 111 153	972 509
Likvida medel vid årets slut	1 509 715	1 111 153
Kassa och Bank BR	1 509 715	1 111 153



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 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	120
Installationer	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 299 248	2 080 860
Hyror, garage	364 790	363 210
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 133	-940
Vattenavgifter	72 187	54 914
Elavgifter	113 662	75 846
Summa nettoomsättning	2 832 754	2 573 890

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	5 562	6 228
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Övriga rörelseintäkter	386	10 300
Summa övriga rörelseintäkter	5 941	16 524

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-13 455	0
Reparationer	-14 553	-21 828
Försäkringspremier	-47 865	-41 411
Kabel- och digital-TV	-128 418	-130 547
Återbäring från Riksbyggen	400	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 104
Serviceavtal	-688	0
Obligatoriska besiktningar	-3 306	-3 051
Förbrukningsinventarier	-400	-644
Vatten	-165 941	-144 031
Fastighetsel	-143 118	-150 923
Uppvärmning	-178 593	-168 939
Sophantering och återvinning	-47 827	-41 328
Förvaltningsarvode drift	-321 969	-228 291
Summa driftskostnader	-1 065 733	-929 096



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-330 460	-316 342
Lokalkostnader	-345 600	-345 600
Arvode, yrkesrevisorer	-15 400	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-10 785	-11 339
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 723	-6 857
Medlems- och föreningsavgifter	-1 651	-3 444
Konsultarvoden	0	-12 275
Bankkostnader	-2 781	-2 000
Övriga externa kostnader	-1 065	-4 840
Summa övriga externa kostnader	-711 465	-717 835

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-20 500	-20 250
Sammanträdesarvoden	-31 500	-35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 130	0
Sociala kostnader	-17 007	-14 809
Summa personalkostnader	-71 137	-70 059

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 000 433	-1 000 433
Avskrivning Installationer	-10 375	-5 188
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 010 808	-1 005 621

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	410
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	410

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	235	4 486
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 065	13 667
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	16
Övriga ränteintäkter	13	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 363	18 172



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-583 609	-398 418
Övriga räntekostnader	0	-559
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-583 609	-398 977

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	120 100 000	120 100 000
Mark	7 500 000	7 500 000
	127 600 000	127 600 000
Årets anskaffningar		
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 600 000	127 600 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 667 821	-1 667 388
	-2 667 821	-1 667 388

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 000 433	-1 000 433
	-1 000 433	-1 000 433

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 668 254	-2 667 821
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	116 431 746	117 432 179
Mark	7 500 000	7 500 000

Taxeringsvärde totalt

	65 000 000	65 000 000
Varav byggnader	56 000 000	56 000 000
Varav mark	9 000 000	9 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	72 625	0
	72 625	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	72 625
	72 625	72 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 625	72 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 188	0
	-5 188	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 375	-5 188
	-10 375	-5 188
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-15 563	-5 188
	-15 563	-5 188
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 563	-5 188
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 063	67 438
Varav		
Installationer	57 063	67 438

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	20 500	20 500
Summa andra långfristiga fordringar	20 500	20 500

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 058 590	800 000
Transaktionskonto	451 125	311 153
Summa kassa och bank	1 509 715	1 111 153



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	33 421 276	33 648 444
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-227 168	-11 414 892
Långfristig skuld vid årets slut	33 194 108	22 233 552

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-12-01	11 243 670,00	0,00	56 932,00	11 186 738,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-03-01	11 160 114,00	0,00	113 300,00	11 046 814,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2023-12-01	11 244 660,00	-11 244 660	0	0
STADSHYPOTEK	3,79%	2026-12-01	0	11 244 660	56 936,00	11 187 724,00
Summa			33 648 444,00	0,00	227 168,00	33 421 276,00

*Senast kända räntesatser

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	34 160 000	34 160 000

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 den dag som framgår av styrelsens digitala signatur

Ort och datum

Stefan Hällgren

Eva Lilja

Lena Andersson

Joakim Thorén

Mari Nilsson

Kim Löfstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Frida Kolbäck, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Stefan Lundberg
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Viktoriastrand 2, org. nr 769636-2057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Viktoriastrand 2 för år 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 RBF Viktoriastrand 2 för år 2023-07-01-2024-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

Den dag som framgår av vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Stefan Lundberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557528350094

Dokument

Årsredovisning Viktoriastrand 2 2023-2024 inkl RB Huvuddokument 21 sidor <i>Startades 2024-10-01 09:04:31 CEST (+0200) av Lotta Lavin (LL)</i> <i>Färdigställt 2024-10-07 08:11:57 CEST (+0200)</i>	Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Lotta Lavin (LL)</i>
--	--

Initierare

Lotta Lavin (LL) Riksbyggen <i>lotta.lavin@riksbyggen.se</i>

Signerare

Stefan Hällgren (SH) <i>hagelstigen@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-10-01 19:30:20 CEST (+0200)</i>	Eva Lilja (EL) <i>eva.lilja@specsavers.se</i> <i>Signerade 2024-10-01 09:14:46 CEST (+0200)</i>
Lena Andersson (LA) <i>lena.andersson.58@live.se</i> <i>Signerade 2024-10-01 12:16:48 CEST (+0200)</i>	Joakim Thorén (JT) <i>joakim@nordramp.se</i> <i>Signerade 2024-10-01 15:13:19 CEST (+0200)</i>
Mari Nilsson (MN) <i>marinilsson21@gmail.com</i> <i>Signerade 2024-10-01 12:34:06 CEST (+0200)</i>	Kim Löfstedt (KL) <i>kim.lofstedt@riksbyggen.se</i> <i>Signerade 2024-10-01 09:55:49 CEST (+0200)</i>
Stefan Lundberg (SL) <i>stefan.lundberg@skekraft.se</i> <i>Signerade 2024-10-02 06:50:08 CEST (+0200)</i>	Frida Kolbäck (FK) <i>frida.kolback@kpmg.se</i> <i>Signerade 2024-10-07 08:11:57 CEST (+0200)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 skuldtynad 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 20,6 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 Viktoriastrand 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Viktoriastrand 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

