

Årsredovisning 2021-2022 FF 232411 och Rev.ber. Brf, medrevisor

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Årsredovisning 2021-2022 FF 232411 och Rev.ber. Brf, medrevisor.pdf

Storlek: 866232 byte

Hashvärde SHA256:

eadd2c1e5399dfd86d71fb3b6db2dd8936d3ec15b5b5e2b97809f59fe56ca86b

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 11:

Per Engzell

Signerat med BankID 2022-11-23 18:09 Ref: 9159398d-cad7-4bc8-aa98-f7e42d4a3e4b

ILİYAR TURDIYEV

Signerat med BankID 2022-11-23 14:15 Ref: 4b94262c-64df-4527-9901-aa562f16d853

Lars Lucas Ingvar Enlund

Signerat med BankID 2022-11-23 14:06 Ref: 6c31ece6-0d45-4544-b8eb-2df75b568045

SIAMAND RASCHIDI

Signerat med BankID 2022-11-23 13:58 Ref: 058b560d-6a37-4b15-b52f-4d4ed69e8816

DANIELA STOJKOVIC

Signerat med BankID 2022-11-23 10:18 Ref: 08f27272-4230-43ea-a804-e5328926f170

ALI SHAMS

Signerat med BankID 2022-11-23 10:00 Ref: d30567cf-9678-4482-bf93-bffc94ca147e

TOBIAS SVENSSON

Signerat med BankID 2022-11-23 09:47 Ref: a17f2cc2-01fe-4def-9326-d790a06d2a3e

ARON HÅKANSON

Signerat med BankID 2022-11-23 09:46 Ref: ebdd7d0e-8d58-48bc-bef5-b1531c9181e2

JESPER ELIASSON

Signerat med BankID 2022-11-23 09:43 Ref: f061b8b6-de98-4c52-badb-38c854aefc14

PETER PAVONI

Signerat med BankID 2022-11-23 09:34 Ref: 05ddea5c-9f6c-4c73-9d1a-1e31685039cd

Samuel Augustin Ahari

Signerat med BankID 2022-11-22 14:50 Ref: 34594b56-fe15-418c-b557-d5e1ab0e074a

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen BRF Jubilaren i Ursvik
Org nr: 769628-4954



Innehållsförteckning

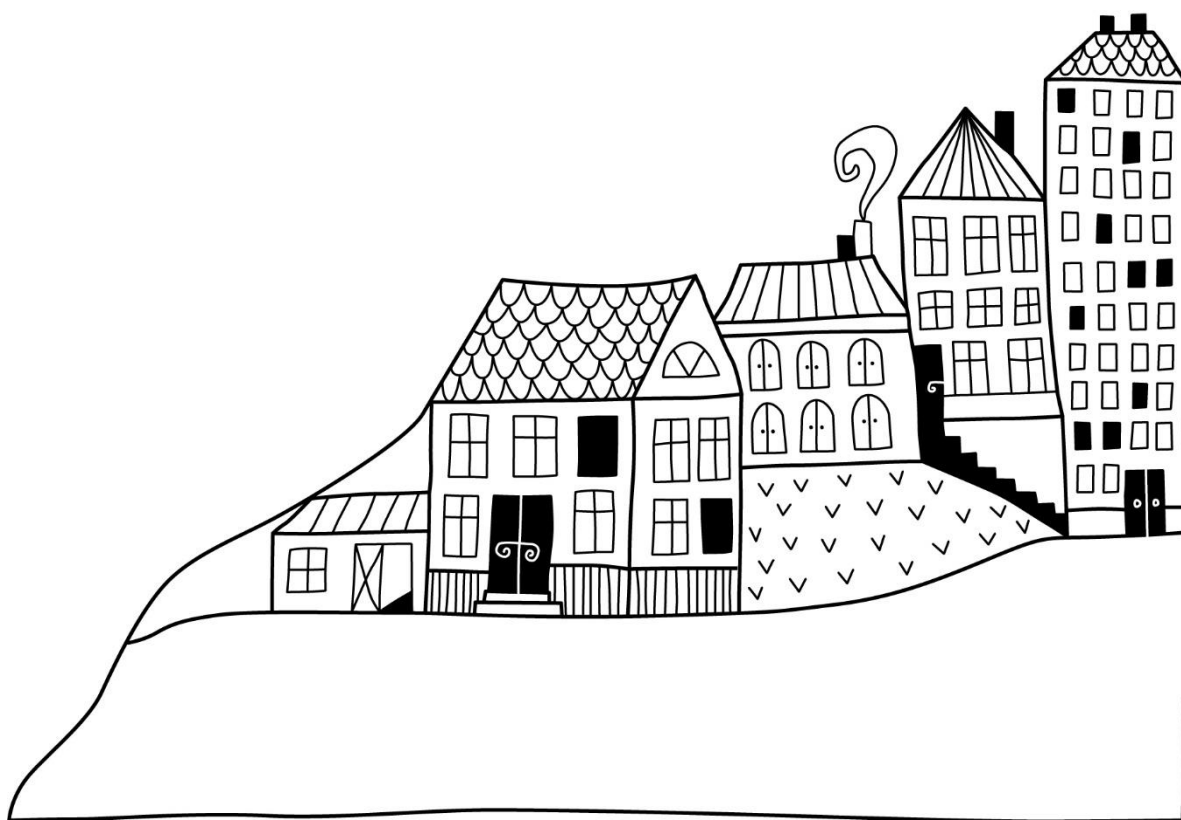
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Jubilaren i Ursvik får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 5% till 6%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 157% till 321%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 570 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 182 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
3	78 (varav 6 MC-platser)

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

Årets taxeringsvärde	316 218 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	234 062 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

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 248 tkr och planerat underhåll för 170 tkr.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	170

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aron Håkanson	Ordförande	2022
Iliyar Turdiyev	Sekreterare	2023
Jesper Eliasson	Vice ordförande	2023
Peter Pavoni	Ledamot	2023
Lucas Enlund	Ledamot	2023
Siamand Raschidi	Ledamot	2022
Ali Shams	Ledamot Riksbyggen	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniela Stojkovic	Suppleant	2022
Tobias Svensson	Suppleant	2023
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor
Samuel Ahari	Förtroendevald revisor
Mustafa Kulbay	Förtroendevald revisorssuppleant
Valberedning	Uppdrag
Klara Jamil Ott	Sammanställande
Anton Claesson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen blickar tillbaka på räkenskapsåret juli 2020 – juni 2021 som bjudit på både viktiga lärdomar och flera positiva nyheter. För att utveckla gemenskap och trygghet i föreningen, har styrelsen i mån av möjlighet hälsat nya medlemmar välkomna, deltagit i Grannsamverkan i Ursvik och Ursviks brf-nätverk, resolut agerat på osanktionerade andrahandsuthyrningar och andra moment som stör ordningen i föreningen samt fortsatt utse månadens medlem för att lyfta fram viktiga initiativ hos individuella medlemmar.

I juli hölls extra föreningsstämma där styrelsens förslag bifölls om gemensam ansökan av bygglov för att ge föreningens medlemmar möjlighet till balkonginglasning samt uppsättning av solpaneler på föreningens tak. Under stämman valdes en ny styrelsemedlem in för att ersätta en ledamot som flyttat.

Både bygglovsansökan till bygglovsenheten och en reviderad överklagan med hänvisning till tidigare rättsfall till kommunens byggnadsnämnd avslogs med motiveringen att beviljad bruttoarea i detaljplanen för nybyggnation överskridits med 209 m². Vid inglasning räknas balkongernas area med i bruttoarean, vilket innebär att avvikelserna skulle ha blivit för stora. I Ursvik finns flera motsvarande fall och kommunens byggnadsnämnd har därför även tagit hänsyn till risken att ett beslut kan få prejudicerande verkan.

I september arrangerade en av föreningens medlemmar med stöd av styrelsen en välbesökt gårdsloppis där en av föreningens medlemmar stod för fika. Föreningens traditionella gemensamma vårstäddag hölls i maj och flera medlemmar hjälpte till att städa gemensamma ytor. Dagen slutade med sponsrad grillning och två medlemmar stod för fika. Kvarlämnade cyklar och andra föremål hittade inom ramen för hittegods nya ägare, vilket ligger i linje med föreningens strävan om cirkulär och lokal konsumtion.

Som en del av föreningens hållbarhetsivran sattes under november månad 10 laddboxar för elbilar upp i föreningens garage och avsikten är att de kontinuerligt utökas efter behov.

Föreningens samlade hållbarhets- och trygghetsinitiativ under året resulterade i november till Riksbyggens utnämning "Årets hållbarhetsförening" i Stockholm, Riksbyggens största marknadsområde med ca 900 bostadsrättsföreningar. En representant från styrelsen bjöds in till seminarium tillsammans med representanter för vinnande föreningar från landets övriga marknadsområden med anslutande deltagande på Aftonbladets "Svenska hjältar"-gala.

Under december genomförde Riksbyggen och Serneke den garantibesiktning som görs 5 år efter nyproduktion. Serneke följde några veckor senare upp med en åtgärdsplan och har under våren arbetat med att åtgärda de anmärkningar som gjorts tillsammans med de underentreprenörer som engagerades när fastigheten uppfördes. Under besiktningen påvisade styrelsen med stöd av underlag från 2-årsbesiktningen att kondens och mögel uppstått innanför garageporten på grund av för stor värmeskillnad. Anmärkning med åtgärdskrav ledde till att Serneke bekostade en ventilationstrumma för tillförsel av varmluft. Om kondens och mögel fortsatt uppstår, kommer Serneke utvärdera en kraftfullare lösning.

I januari slog föreningens nya hyresgäst Grabbarna gryt upp dörrarna. Grabbarna gryt lagar näringsrika grytor gjorda på långkok för avhämtning. Lokalen har på hyresgästens bekostnad renoverats och anpassats till verksamheten. Styrelsen beslutade under hösten att köpa in en fettavskiljare som krävs för restaurangverksamhet med motiveringen att även i framtiden kunna säkra ett större underlag av potentiella hyresgäster. Det ska även ses mot bakgrund av hur lång tid det tog att hitta nuvarande hyresgäst. Grabbarna gryt har under sitt första verksamhetsår redan hunnit upparbeta en stark kundbas med en tillfredsställande andel återkommande kunder.

Styrelsen har under pandemin fortsatt följa myndigheternas rekommendationer. Åtgärder för att hålla smittspridning nere har omfattat fortsatt desinficering av handtag, hisspaneler och andra gemensamma ytor fram till dess att smittspridningen ansågs ha avtagit. Gemensamhetslokalen som hade hållits stängd under pandemin öppnades i juli och har sedan dess använts flitigt av föreningens medlemmar.

Vårens geopolitiska händelser med påföljande negativa makroekonomiska utveckling och inflation har dragit till sig styrelsens fulla uppmärksamhet. Tillsammans med Riksbyggens ekonom har styrelsen sett över el-, varmvatten- och fjärrvärmekostnader samt avtal med entreprenörer och utvärderat olika scenarier för att förbereda ett så stort handlingsutrymme som möjligt i budgeten för kommande räkenskapsår.

Under föreningens årsmöte valdes två nya ledamöter in i styrelsen. Utöver årsmötet och konstituerande möte i december har styrelsen under verksamhetsåret hållit 8 ordinarie styrelsemöten.

Styrelsen ser med tillförsikt fram emot att fortsätta arbetet med att säkra en god ekonomi, en stabil värdeökning av föreningens fastighet och ett tryggt och hållbart boende även under den svåra tidsperioden vi nu går in i.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

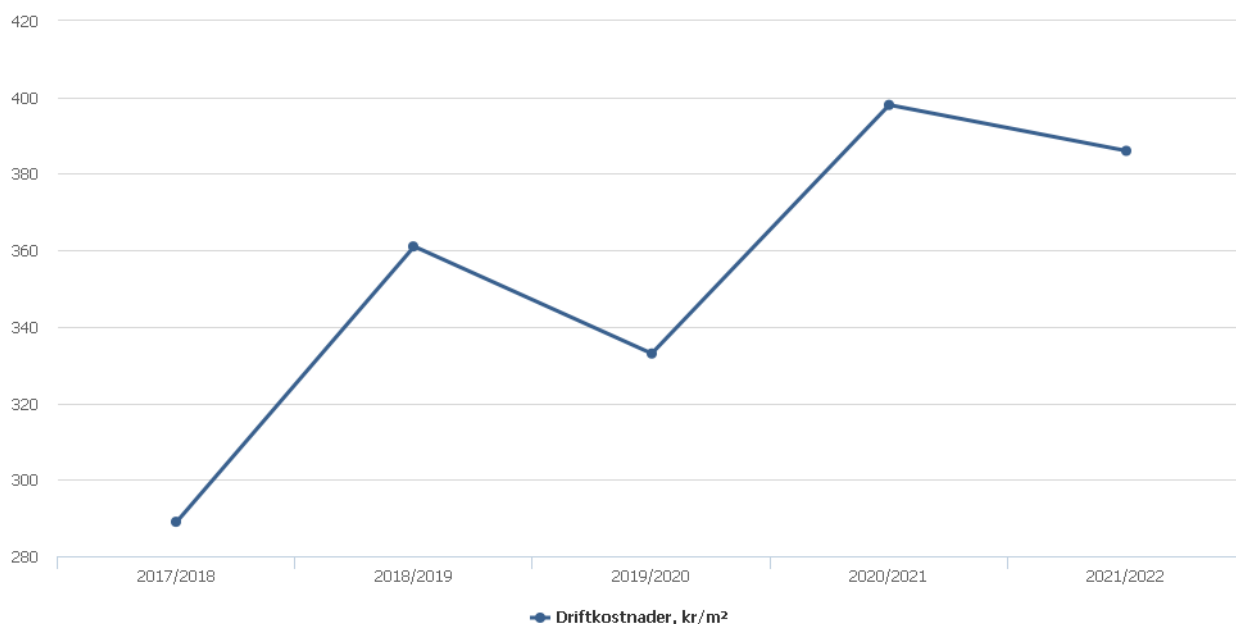
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	7 215	7 053	7 165	7 018	7 561
Rörelsens intäkter	7 338	7 170	7 301	7 143	7 667
Resultat efter finansiella poster	-1 017	-1 170	-509	-725	153
Årets resultat	-1 017	-1 170	-509	-725	153
Resultat exklusive avskrivningar	1 570	1 412	2 073	1 856	2 744
Balansomslutning	420 937	422 986	424 117	427 828	431 443
Soliditet %	75	74	75	74	73
Likviditet %*	6	5	118	191	363
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	680	673	660	647	638
Driftkostnader, kr/m ²	386	398	333	361	289
Underhållsfond, kr/m ²	593	490	393	261	140
Lån, kr/m ²	12 803	12 847	12 890	13 297	13 671
Skuldkvot %	14,42	14,80	14,59	15,38	14,73

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



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	317 600 000	4 045 939	-5 620 783	-1 170 168
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 170 168	1 170 168
Reservering underhållsfond		1 023 000	-1 023 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-170 300	170 300	
Årets resultat				-1 017 412
Vid årets slut	317 600 000	4 898 639	-7 643 651	-1 017 412

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 790 951
Årets resultat	-1 017 412
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 023 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	170 300
Summa	-8 661 064

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 8 661 064
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 214 872	7 053 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 721	116 573
Summa rörelseintäkter		7 337 593	7 169 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 191 323	-3 291 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 382 646	-1 173 733
Personalkostnader	Not 6	-147 438	-158 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 587 056	-2 581 822
Summa rörelsekostnader		-7 308 463	-7 204 966
Rörelseresultat		29 130	-35 020
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 768	6 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 469	4 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 056 780	-1 146 475
Summa finansiella poster		-1 046 542	-1 135 148
Resultat efter finansiella poster		-1 017 412	-1 170 168
Årets resultat		-1 017 412	-1 170 168

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	416 563 555	419 145 378
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	73 276	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	78 510
Summa materiella anläggningstillgångar		416 636 831	419 223 887
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		416 707 331	419 294 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	120 341	108 586
Övriga fordringar	Not 14	2 025	35 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	221 459	386 285
Summa kortfristiga fordringar		343 825	530 328
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 885 550	3 161 028
Summa kassa och bank		3 885 550	3 161 028
Summa omsättningstillgångar		4 229 375	3 691 355
Summa tillgångar		420 936 706	422 985 743

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	317 600 000	317 600 000
Fond för yttre underhåll	4 898 639	4 045 939
Summa bundet eget kapital	322 498 639	321 645 939
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 643 651	-5 620 783
Årets resultat	-1 017 412	-1 170 168
Summa fritt eget kapital	-8 661 064	-6 790 951
Summa eget kapital	313 837 576	314 854 988
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 290 000
Summa långfristiga skulder	34 650 000	34 290 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl. amortering och omförhandling av lån)	Not 17	71 850 000
Leverantörsskulder		633 122
Skatteskulder	Not 18	141 240
Övriga skulder	Not 19	142 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 074 169
Summa kortfristiga skulder	72 449 130	73 840 755
Summa eget kapital och skulder	420 936 706	422 985 743

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 017 412	-1 170 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 587 056	2 581 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 569 644	1 411 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	186 503	-50 818
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-671 624	398 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 084 523	1 759 272
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-78 510	0
Investeringar i pågående byggnation	78 510	-78 510
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-78 509
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000
Årets kassaflöde	724 523	1 320 762
Likvidamedel vid årets början	3 161 028	1 840 266
Likvidamedel vid årets slut	3 885 551	3 161 028
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 497 332	5 443 440
Hyror, lokaler	404 370	334 185
Hyror, garage	711 360	711 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 373	-2 079
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-29 825
Rabatter	0	-34 248
Bränsleavgifter, bostäder	4 500	4 500
Vattenavgifter	218 325	233 104
Elavgifter	382 358	392 936
Summa nettoomsättning	7 214 872	7 053 373

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	72 550	46 456
Fakturerade kostnader	0	2 160
Erhållna statliga bidrag	17 121	22 624
Övriga rörelseintäkter	33 050	45 333
Summa övriga rörelseintäkter	122 721	116 573

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-170 300	-158 228
Reparationer	-247 922	-221 473
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 180	-70 620
Försäkringspremier	-154 158	-144 011
Återbäring från Riksbyggen	14 100	10 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 901	-14 693
Serviceavtal	-12 500	-61 920
Sotning	-4 853	0
Obligatoriska besiktningar	-71 632	-162 107
Bevakningskostnader	-9 375	-6 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 135	0
Snö- och halkbekämpning	-138 645	-116 090
Förbrukningsinventarier	-13 927	-60 343
Vatten	-352 249	-351 825
Fastighetsel	-683 758	-618 966
Uppvärmning	-696 659	-652 182
Sophantering och återvinning	-452 192	-429 083
Förvaltningsarvode drift	-78 037	-233 759
Summa driftskostnader	-3 191 323	-3 291 348

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 051 766	-851 220
IT-kostnader	-166 806	-163 564
Arvode, yrkesrevisorer	-26 254	-26 500
Övriga försäljningskostnader	-7 291	-12 593
Övriga förvaltningskostnader	-34 957	-44 458
Kreditupplysningar	-8 960	-10 447
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 104	-47 603
Telefon och porto	-14 368	-7 894
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-56
Medlems- och föreningsavgifter	-7 050	-7 050
Bankkostnader	-3 090	-2 350
Summa övriga externa kostnader	-1 382 646	-1 173 733

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-110 139	-120 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-37 299	-37 562
Summa personalkostnader	-147 438	-158 062

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 581 822	-2 581 822
Avskrivning Installationer	-5 234	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 587 056	-2 581 822

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 768	6 768
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 768	6 768

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 056 278	-1 146 449
Övriga räntekostnader	-502	-26
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 056 780	-1 146 475

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	307 667 148	307 667 148
Mark	122 307 852	122 307 852
	429 975 000	429 975 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	429 975 000	429 975 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 829 622	-8 247 800
	-10 829 622	-8 247 800

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 581 822	-2 581 822
	-2 581 822	-2 581 822

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 411 444	-10 829 622
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	294 255 703	296 837 526
Mark	122 307 852	122 307 852

Taxeringsvärden

Bostäder	308 000 000	227 000 000
Lokaler	8 218 000	7 062 000

Totalt taxeringsvärde

	316 218 000	234 062 000
<i>varav byggnader</i>	<i>231 800 000</i>	<i>167 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>84 418 000</i>	<i>66 662 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	78 510	0
	78 510	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 510	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Installationer	-5 234	0
	-5 234	0

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-5 234	0
	-5 234	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	73 276	0
--	---------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Installationer	73 276	0
----------------	--------	---

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Garantikapital Riksbyggen 141st a' 500kr	70 500	70 500
Summa andra långfristiga fordringar	70 500	70 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	125 041	107 036
Kundfordringar	-4 700	1 550
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120 341	108 586

Not 14 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	2 025	32 937
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 520
Summa övriga fordringar	2 025	35 457

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	76 903	77 255
Förutbetalda driftkostnader	54 720	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 710	231 244
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	75 162	75 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	964	2 537
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 459	386 285

Not 16 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	1 025 233	1 022 208
Transaktionskonto	2 860 317	2 138 819
Summa kassa och bank	3 885 550	3 161 028

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	105 780 000	106 140 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-360 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-71 130 000	-71 490 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 650 000	34 290 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,85%	2022-09-01	33 840 000	0	360 000	33 480 000
STADSHYPOTEK	0,85%	2022-09-01	37 650 000	0	0	37 650 000
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-06-01	34 650 000	0	0	34 650 000
Summa			106 140 000	0	360 000	105 780 000

*Senast kända räntesatser

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

Not 18 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	70 620	70 620
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	82 180	70 620
Summa skatteskulder	152 800	141 240

Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Mottagna depositioner	131 853	108 781
Skuld för moms	49 042	33 443
Summa övriga skulder	180 895	142 224

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	37 502	37 704
Upplupna räntekostnader	80 179	88 170
Upplupna driftskostnader	0	52 166
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 885	18 861
Upplupna elkostnader	55 161	46 326
Upplupna vattenavgifter	0	22 485
Upplupna värmekostnader	0	33 643
Upplupna kostnader för renhållning	5 021	2 583
Upplupna revisionsarvoden	27 200	27 196
Upplupna styrelsearvoden	111 982	121 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 452
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 100	1 576
Beräknat förvaltningsarvode	2 463	10 156
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 881	570 651
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	860 374	1 074 169

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	112 950 000	112 950 000

Not Eventualförpliktelser

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Aron Håkanson

Iliyar Turdiyev

Jesper Eliasson

Peter Pavoni

Lucas Enlund

Siamand Raschidi

Ali Shams

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Samuel Ahari
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilaren i Ursvik, org.nr 769628-4954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilaren i Ursvik för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

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

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilarer i Ursvik för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2022-

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Samuel Ahari
Revisor