

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Steget
Org nr: 7696329536





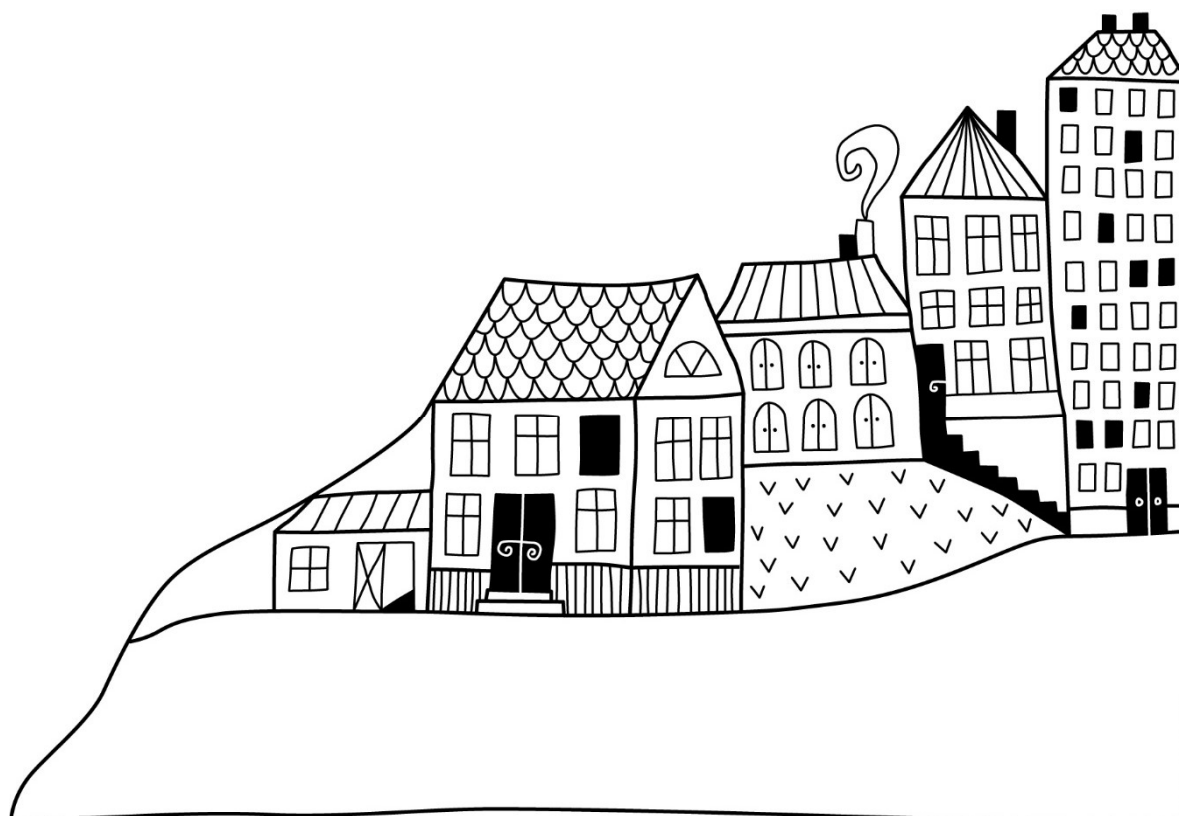
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Steget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-29.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

Föreningens likviditet har under året inte förändrats utan är 6% likt föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 488 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -186 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Regnbågen 1 i Tyresö kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 69 lägenheter, 3 bokaler, 1 gemensamhetslokal samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Vårflodsgatan 15-23, Regnbågsgatan 22-24 och Rimfrostgränd 5-7 i Tyresö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
45	27	72

1 Gemensamhetslokal

2 Uthyrningslokaler

2 Takterasser

Samt 3 Bokaler, vilket betyder att de lokalerna upplåtes med bostadsrätt

Föreningens uthyrningsbara lokaler

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 93,5 m² fördelat enligt nedan.

Salong Saho AB	58,5 m ²
Beprep	35 m ²

Total tomtarea	1 567 m ²
Total bostadsarea	3386 m ²
Lokaler hyresrätt	94 m ²
Total lokalarea	94 m ²
Årets taxeringsvärde	90 727 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	90 727 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Vattenfall	Elnät
KONE	Hisservice
Securitas jourmontör	Jour
Vattenfall	Fjärrvärme
Tyresö Kommun	Renhållning
Tyresö Kommun	Vatten
Bixia	Elhandel
Kiwa	Hiss, besiktning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningarna Regnbågen GA:1 (garage) och Regnbågen GA:2 (gård och markytor). Samfällighetsföreningen Regnbågen har bildats för att förvalta dessa. I GA:1 ingår Brf Grönskan och Brf Vårfloden och föreningens andel är 27,2% och GA:2 delas med Brf Grönskan och föreningens andel är 50%.

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 115 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leena Wendt	Ordförande	2024
Jessica Johansson	Ledamot	2024
Robin Ruth	Ledamot	2025
Sandra Fiedorowicz	Ledamot	2025
Peter Arvidsson Ekman	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Larsson	Suppleant	2025
Inkeri Ahonen	Suppleant	2024
Maria Persson	Suppleant	2025
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Martin Anjou	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tove Welander	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tove Welander (Sammankallande)	2024
Emma Jönsson	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 104 st och vid årets slut 101 st

Föreningens lån sattes om under våren vilket resulterade i räntenivåer som var flera procent högre än tidigare. Det här föranledde att styrelsen i samband med budgetarbetet beslutade om att höja årsavgiften med 50% from 1/9 2023. Flera informationsmöten har hållits med medlemmarna. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 784 kr/m²/år.

Under året har omfattande byggnadsgarantiärenden aktualiserats.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	3 436	3 215	3 242	2 614
Rörelsens intäkter	3 764	3 757	3 628	0
Resultat efter finansiella poster	-1 675	-980	-384	-843
Årets resultat	-1 675	-980	-384	-843
Resultat exklusive avskrivningar	-186	509	1 104	274
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-590	105	625	205
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	116	116	138	0
Balansomslutning	225 709	227 226	228 443	229 125
Soliditet %	76	76	76	76
Likviditet %	6	6	11	100
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	784	746	741	0
Driftkostnader, kr/m ²	695	628	462	0
Ränta, kr/m ²	275	139	131	0
Underhållsfond, kr/m ²	399	283	167	0
Skuldkvot %	14,03	14,12	14,44	0,00

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 459 000	985 000	-2 212 170	-979 624
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-979 624	979 624
Reservering underhållsfond		404 000	-404 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-1 674 819
Vid årets slut	175 459 000	1 389 000	-3 595 794	-1 674 819

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 191 793
Årets resultat	-1 674 819
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-404 000
Summa	-5 270 613

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 270 613**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 436 186	3 215 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	327 633	541 383
Summa rörelseintäkter		3 763 819	3 756 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 417 859	-2 184 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-486 690	-478 024
Personalkostnader	Not 6	-104 505	-104 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 488 500	-1 488 500
Summa rörelsekostnader		-4 497 554	-4 256 020
Rörelseresultat		-733 735	-499 307
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	720	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 404	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-957 208	-483 877
Summa finansiella poster		-941 085	-480 317
Resultat efter finansiella poster		-1 674 819	-979 624
Årets resultat		-1 674 819	-979 624



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	223 418 125	224 906 625
Summa materiella anläggningstillgångar		223 418 125	224 906 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		223 454 125	224 942 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	26 421	53 955
Övriga fordringar	Not 14	22 518	22 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	112 301	221 877
Summa kortfristiga fordringar		161 240	298 199
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	307 302	0
Summa kortfristiga placeringar		307 302	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 786 348	1 985 553
Summa kassa och bank		1 786 348	1 985 553
Summa omsättningstillgångar		2 254 890	2 283 752
Summa tillgångar		225 709 015	227 226 377



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 459 000	175 459 000
Fond för yttre underhåll		1 389 000	985 000
Summa bundet eget kapital		176 848 000	176 444 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 595 793	-2 212 170
Årets resultat		-1 674 819	-979 624
Summa fritt eget kapital		-5 270 613	-3 191 793
Summa eget kapital		171 577 387	173 252 207
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 589 783	17 589 784
Summa långfristiga skulder		17 589 783	17 589 784
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 224 267	35 447 766
Leverantörsskulder	Not 19	70 364	64 448
Skatteskulder	Not 20	170 166	135 121
Övriga skulder	Not 21	107 245	169 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	969 802	567 886
Summa kortfristiga skulder		36 541 845	36 384 387
Summa eget kapital och skulder		225 709 015	227 226 377



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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 654 731	2 526 352
Hyror, lokaler	213 160	197 792
Hyror, garage	336 000	336 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-613	-1 133
Rabatter	-3 184	-38 208
Vattenavgifter	62 945	68 192
Elavgifter	142 060	125 059
Sophämningsavgifter	4 500	4 500
Debiterad fastighetsskatt-	26 587	-3 224
Summa nettoomsättning	3 436 186	3 215 330

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	197 856	197 856
Övriga lokalintäkter	2 000	0
Övriga ersättningar	19 268	15 761
Övriga rörelseintäkter	108 509	327 766
Summa övriga rörelseintäkter	327 633	541 383

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Reparationer	-114 528	-211 229
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 083	-85 083
Samfällighetsavgifter	-157 116	-222 700
Försäkringspremier	-62 568	-58 953
Kabel- och digital-TV	-197 905	-198 846
Återbäring från Riksbyggen	4 100	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 848	-9 475
Serviceavtal	-10 531	-6 000
Obligatoriska besiktningar	-107 849	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 457	-12 547
Snö- och halkbekämpning	-31 244	-39 018
Vatten	-328 074	-226 955
Fastighetsel	-487 730	-358 350
Uppvärmning	-565 200	-490 438
Sophantering och återvinning	-223 130	-263 292
Förvaltningsarvode drift	-21 696	-7 194
Summa driftskostnader	-2 417 859	-2 184 781



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-415 459	-402 431
IT-kostnader	0	-2 298
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-21 250
Övriga försäljningskostnader	-1 106	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 133	-17 272
Kreditupplysningar	-5 675	-8 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 425	-18 082
Telefon och porto	-2 910	-2 910
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 405	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 600
Bankkostnader	-4 577	-2 106
Summa övriga externa kostnader	-486 690	-478 024

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-71 000	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 520	-10 650
Sociala kostnader	-24 985	-23 064
Summa personalkostnader	-104 505	-104 714

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 488 500	-1 488 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 488 500	-1 488 500

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	720	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	720	3 456

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 940	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 434	104
Övriga ränteintäkter	29	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 404	104

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-955 923	-482 989
Övriga räntekostnader	-1 285	-888
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-957 208	-483 877

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	178 620 000	178 620 000
Mark	50 380 000	50 380 000
	229 000 000	229 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 000 000	229 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 093 375	-2 604 875
	-4 093 375	-2 604 875
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 488 500	-1 488 500
	-1 488 500	-1 488 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 581 875	-4 093 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	223 418 125	224 906 625

Varav

Byggnader	173 038 125	174 526 625
Mark	50 380 000	50 380 000

Taxeringsvärden

Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	8 508 320	8 508 320

Totalt taxeringsvärde

	96 508 320	96 508 320
<i>varav byggnader</i>	79 765 893	79 765 893
<i>varav mark</i>	16 742 427	16 742 427

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 221	53 955
Kundfordringar	25 200	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 421	53 955

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	2 131	1 980
Andra kortfristiga fordringar	20 387	20 387
Summa övriga fordringar	22 518	22 367

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 935	35 150
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 007	33 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 339	49 513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 020	3 083
Förutbetald samfällighetsavgift	0	100 281
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 301	221 877

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristiga placeringar	307 302	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	307 302	0

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	322	307 639
Transaktionskonto	1 786 026	1 677 915
Summa kassa och bank	1 786 348	1 985 553



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	52 814 050	53 037 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 350	-268 200
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-35 201 917	-35 179 566
Långfristig skuld vid årets slut	17 589 783	17 589 784

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,413%	2024-05-02	17 679 183,00	0,00	67 050,00	17 612 133,00
STADSHYPOTEK	4,160%	2026-04-30	17 679 183,00	0,00	89 400,00	17 589 783,00
STADSHYPOTEK	0,940%	2024-04-30	17 679 184,00	0,00	67 050,00	17 612 134,00
Summa			53 037 550	0,00	223 500,00	52 814 050,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 35 224 267 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	70 364	64 448
Summa leverantörsskulder	70 364	64 448

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	170 166	135 121
Summa skatteskulder	170 166	135 121

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mottagna depositioner	56 841	56 841
Skuld för moms	50 404	112 325
Summa övriga skulder	107 245	169 166

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	55 099	30 114
Upplupna räntekostnader	62 610	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 511	0
Upplupna elkostnader	39 715	44 141
Upplupna vattenavgifter	87 704	45 249
Upplupna värmekostnader	20 109	19 114
Upplupna kostnader för renhållning	5 175	40 750
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	175 365	95 845
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 033	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 307	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	427 175	272 673
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	969 802	567 886

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	53 641 000	53 641 000

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

Ort och datum

Leena Wendt

Jessica Johansson

Peter Arvidsson Ekman

Robin Ruth

Sandra Fiedorowicz

Per Engzell
Extern revisor

Martin Anjou
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557509668116

Dokument

231842 Årsredovisning 2022-2023
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-01-30 18:34:59 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-01-31 17:37:16 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Leena Wendt (LW)
leenawendt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LEENA WENDT"
Signerade 2024-01-31 07:30:08 CET (+0100)

Jessica Johansson (JJ)
jessicajohansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESSICA JOHANSSON"
Signerade 2024-01-31 15:52:29 CET (+0100)

Peter Arvidsson Ekman (PAE)
peter.arvidssonekman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS PETER ARVIDSSON EKMAN"
Signerade 2024-01-30 20:50:00 CET (+0100)

Robin Ruth (RR)
Robin.c.ruth@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Ruth"
Signerade 2024-01-31 09:03:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557509668116

Sandra Fiedorowicz (SF)
sandra.fi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDRA FIEDOROWICZ"
Signerade 2024-01-31 08:52:42 CET (+0100)

Martin Anjou (MA)
marre_anjou@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN ANJOU"
Signerade 2024-01-31 16:04:09 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-01-31 17:37:16 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Steget, org.nr 769632-9536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Steget för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som extern 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.

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett negativt belopp på -54 kr/kvm som därmed inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Enbart bedömd långsiktig avsättning för framtida underhåll uppgår enligt resultatdispositionen till 116 kr/kvm. Även föreningens likviditet har påverkats negativt. I förvaltningsberättelsen framgår under rubriken Medlemsinformation styrelsens åtgärder för att förbättra kassaflödet.

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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Steget för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsssed 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 extern revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den externa 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 externa 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.

Tyresö datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Martin Anjou
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557509668745

Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-01-31 16:07:12 CET (+0100) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-01-31 17:38:08 CET (+0100)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Martin Anjou (MA)
marre_anjou@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN ANJOU"
Signerade 2024-01-31 16:37:01 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-01-31 17:38:08 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Steget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Steget 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

