

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Södercentrum
Org nr: 7696125868



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SÖDERCENTRUM

Ordinarie föreningsstämma

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter (extern)
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden, se kallelse
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södercentrum får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

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

Årets resultat är lägre än tidigare pga att föreningen har valt att gå över till K3 (komponent redovisning) vilket resulterar i högre avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 317% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 598 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 537 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 909 m², vilket motsvarar 7 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Häggen 6 i Region Gotland med 141 lägenheter samt 11 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Byrumsgatan 6-10, 12 A-B, 14-22, Magasinsgatan 1-15, Söderväg 12, 14 A-B, 16 A-B och Sören Norrbygatan 11 i Visby.

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	Varav hyresrätter
12	49	59	16	5	141	4

Dessutom tillkommer

Lokaler

12

12

Total tomtarea	12 595 m ²
Bostäder hyresrätt	335 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 697 m ²
Lokaler hyresrätt	876 m ²
Årets taxeringsvärde	167 786 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 786 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,89 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. 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 är delaktig i Ekens samfällighet tillsammans med Brf Visbyhus nr 15 och Ica Atterdags. Föreningens andel är 85/203 delar. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

Brf Södercentrum har en överenskommelse med Brf Häggen om fördelning av kostnader gällande sophantering eftersom Brf Häggen inte har någon egen sopstation. Brf Södercentrum debiterar Brf Häggen för 12/100 delar av sopkostnaderna.

Brf Södercentrum får även dra av moms med 7,35 % för sopor, vatten, el, fjärrvärme och underhållskostnader.

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 402 tkr och planerat underhåll för 1 453 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Under 2024 har föreningen gått över till K3 enligt ovan text. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 239 000 kr som är uträknat med K2.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering av hyresrätt	478 668
Målning miljöhus och fasad	974 647

pus

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.
Beskrivning

År

Fönstermålning	2013/2014
Värme/Ventilation	2014
Renovering hyresrätter	2015
Installation värmepump och duc	2015
Samlingslokal + gästlägenhet	2016
Fönsterbräden	2016
Lokaler	2017
Hissar	2017/2018
Planteringar	2018
Fönster	2018
Låssystem	2019
Lokaler	2020
Installationer, filter, ventilation	2020
Gemensamma utrymmen, lampor	2020
Installationer, ventilation	2021
Markytor	2021
Installation el	2022
Nya entrédörrar	2022/2023
Gjort om rundeln inne på gården	2023

Fun

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Englund	Ordförande	2025
Bengt Klingvall	Sekreterare	2026
Göran Appelquist	Vice ordförande	2026
Hans Fernström	Ledamot	2025
Margareta Palmedal	Ledamot	2025
Daniel Petersson	Ledamot	2026
Marie Magnusson	Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025
Suppleant	2026
Suppleant	2026
Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Anna Axelsson	Intern revisor	2025
Jan Larsson	Intern revisorssuppleant	2025

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025
2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till K3, komponentredovisning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 193 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 196 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 8 % från 2025-01-01. Föreningen har även valt att lägga administrationsavgift och avläsningavgift av IMD el på medlemmarna med en kostnad på 30 kr/månaden.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 783 kr/m²/år.

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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

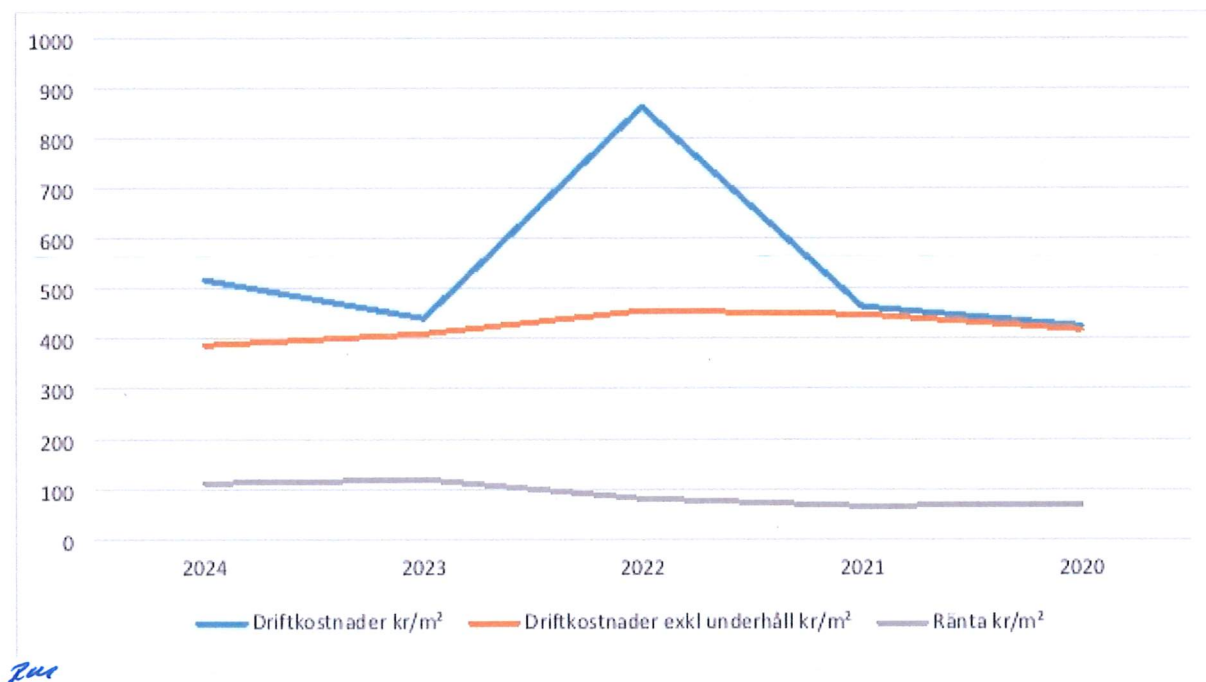
PM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 469	9 649	9 157	8 952
Rörelsens intäkter	10 489	9 654	9 342	8 975
Resultat efter finansiella poster*	-3 061	545	-3 707	1 018
Resultat exkl avskrivningar	537	1 529	-2 721	2 005
Balansomslutning	136 500	139 967	139 191	143 251
Årets kassaflöde	-933	1 549	-3 367	1 150
Soliditet %*	66	66	66	67
Likviditet %	284	317	333	504
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	81	80	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	773	711	676	664
Driftkostnader kr/kvm	535	442	860	461
Energikostnad kr/kvm*	238	220	208	200
Underhållsfond kr/kvm	197	215	144	449
Sparande kr/kvm*	163	155	183	176
Ränta kr/kvm	125	119	78	63
Skuldsättning kr/kvm*	3 637	3 673	3 707	3 742
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 036	4 076	4 114	4 152
Räntekänslighet %*	5,2	5,7	6,1	6,3

* 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.

Förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat -3 061 073 kr i resultaträkningen för 2024 vilket till största delen beror på avskrivningarna (not 7) och att lån omförhandlats till en högre räntenivå (not 9). Föreningen har gått över till K3 därav det negativa resultatet. Föreningen har också höjt sina avgifter med 8 % och en fast avgift för IMD el med 30 kr/mån/lgh.

2024

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 928 295	3 059 121	2 629 121	3 582 363	544 962
Disposition enl. årsstämmobeslut				544 962	-544 962
Reservering underhållsfond			1 239 000	-1 239 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 453 314	1 453 314	
Årets resultat					-3 061 073
Vid årets slut	82 928 295	3 059 121	2 414 807	4 341 639	-3 061 073

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 127 325
Årets resultat	-3 061 073
Årets fondreservering	-1 239 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 453 314
Summa	1 280 566

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 280 566**

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

Rut

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 468 656	9 649 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 279	4 900
Summa		10 488 935	9 653 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 546 932	-5 405 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 733 176	-1 131 604
Personalkostnader	Not 6	-337 582	-270 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 598 265	-983 544
Summa rörelsekostnader		-12 215 954	-7 791 319
Rörelseresultat		-1 727 019	1 862 611
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	193 665	139 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 527 719	-1 461 384
Summa finansiella poster		-1 334 053	-1 317 649
Resultat efter finansiella poster		-3 061 073	544 962
Årets resultat		-3 061 073	544 962

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	127 624 567	131 210 164
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	548 278	10 363
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	246 325	123 778
Summa materiella anläggningstillgångar		128 419 170	131 344 305
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	211 500	211 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		211 500	211 500
Summa anläggningstillgångar		128 630 670	131 555 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 765	37 638
Övriga fordringar		225 867	45 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	776 595	559 318
Summa kortfristiga fordringar		1 033 227	642 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 835 837	7 768 747
Summa kassa och bank		6 835 837	7 768 747
Summa omsättningstillgångar		7 869 064	8 411 310
Summa tillgångar		136 499 734	139 967 115

Full

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 987 416	85 987 416	
Fond för yttre underhåll	2 414 807	2 629 121	
Summa bundet eget kapital	88 402 223	88 616 537	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 341 639	3 582 363	
Årets resultat	-3 061 073	544 962	
Summa fritt eget kapital	1 280 566	4 127 325	
Summa eget kapital	89 682 789	92 743 862	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 783 610	28 469 033
Summa långfristiga skulder		20 783 610	28 469 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 738 457	16 501 241
Leverantörsskulder		912 297	750 044
Skatteskulder		26 982	24 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 355 599	1 478 005
Summa kortfristiga skulder		26 033 335	18 754 220
Summa eget kapital och skulder		136 499 734	139 967 115

JM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 727 019	1 862 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 598 265	983 544
	1 871 246	2 846 155
Erhållen ränta	193 665	143 735
Erlagd ränta	-1 527 719	-1 461 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	537 192	1 528 506
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-390 664	-102 552
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	7 279 115	524 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 425 643	1 950 175
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-550 583	30 000
Investeringar i pågående byggnation	-122 547	-123 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-673 130	-93 778
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-7 685 423	-307 608
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 685 423	-307 608
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-932 910	1 548 789
Likvida medel vid årets början	7 768 747	6 219 957
Likvida medel vid årets slut	6 835 837	7 768 747
Kassa och Bank BR	6 835 837	7 768 747

Rm

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt
ska materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över förbrukning av tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År

25-120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 120 år
- Installationer, köksinredning, värme, VA 30-50 år
- Inre ytskikt 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 35-50 år
- Installationer, 40-45 år

Rm

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 372 160	7 751 964
Hyror, bostäder	488 377	462 718
Hyror, lokaler	1 341 133	1 283 832
Hyror, övriga	240	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-276	-5 733
Elavgifter	81 330	21 498
Sophämningsavgifter	81 180	77 316
Kabel-tv-avgifter	8 640	8 640
Övriga avgifter	17 500	0
Övriga ersättningar	78 372	48 795
Summa nettoomsättning	10 468 656	9 649 030

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	20 279	4 900
Summa övriga rörelseintäkter	20 279	4 900

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 453 314	-374 728
Reparationer	-402 466	-484 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-317 690	-316 619
Samfällighetsavgifter	-83 117	-84 680
Försäkringspremier	-193 770	-163 237
Kabel- och digital-TV	-382 511	-383 462
Återbäring från Riksbyggen	1 200	10 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 527	-38 816
Serviceavtal	-51 968	-22 084
Sotning	-39 479	-32 478
Obligatoriska besiktningar	-230 139	-43 560
Bevakningskostnader	-7 553	-11 044
Snö- och halkbekämpning	-46 178	-40 677
Förbrukningsinventarier	-60 140	-21 830
Vatten	-877 398	-888 995
Fastighetsel	-529 250	-340 546
Laddstolpar	-2 660	-4 183
Uppvärmning	-1 510 558	-1 456 190
Sophantering och återvinning	-310 694	-353 453
Förvaltningsarvode drift	-42 718	-354 364
Summa driftskostnader	-6 546 932	-5 405 415

Rut

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 468 890	-1 004 988
Lokalkostnader (stämman)	-500	0
IT-kostnader	-23 216	-27 908
Arvode, yrkesrevisorer	-24 436	-20 445
Övriga försäljningskostnader	-3 048	0
Övriga förvaltningskostnader	-30 536	-33 162
Kreditupplysningar	-4 697	-3 172
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 114	-19 425
Kontorsmateriel	-16 175	-2 563
Telefon och porto	0	-4 650
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-5 640	-5 640
Konsultarvoden	-117 112	-5 222
Bankkostnader	-5 812	-4 367
Summa övriga externa kostnader	-1 733 176	-1 131 604

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-287 915	-230 675
Sociala kostnader	-49 667	-40 081
Summa personalkostnader	-337 582	-270 756

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 585 597	-927 360
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-53 719
Avskrivning Installationer	-12 667	-2 465
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 598 265	-983 544

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 201
Ränteintäkter från likviditetsplacering	192 424	137 550
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	658	115
Övriga ränteintäkter	583	640
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	193 665	139 505

Rus

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 527 719	-1 461 384
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 527 719	-1 461 384

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	116 794 019	116 229 180
Mark	29 057 295	29 057 295
Tillkommande utgifter	0	564 839
	145 851 314	145 851 314
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 851 314	145 851 314

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-14 641 150	-13 286 143
Tillkommande utgifter	0	-373 927
	-14 641 150	-13 660 070

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 585 597	-927 360
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-53 719
	-18 226 747	-981 079

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 226 747	-14 641 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 624 567	131 210 164

Varav

Byggnader	98 567 272	101 115 677
Mark	29 057 295	29 057 295
Tillkommande utgifter	0	137 192

Totalt taxeringsvärde

	167 786 000	167 786 000
<i>varav byggnader</i>	<i>133 000 000</i>	<i>133 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 786 000</i>	<i>34 786 000</i>

Sum

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	52 900	82 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 900	82 900
Årets avskrivning		
Installationer	550 583	0
Bidrag	0	-30 000
	603 483	52 900
Akkumulerad avskrivning enligt plan		
Installationer	-42 537	-40 072
	-42 537	-40 072
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 667	-2 465
	-12 667	-2 465
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 204	-42 537
Restvärde enligt plan vid årets slut	548 279	10 363
Varav		
Installationer	548 279	10 363

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	123 778	0
Årets anskaffning	246 325	123 778
Om klassificering	-123 778	0
Vid årets slut	246 325	123 778

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
423 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	211 500	211 500
Summa andra långfristiga fordringar	211 500	211 500

Luc

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	217 022	193 770
Förutbetalda driftkostnader	23 859	22 292
Förutbetalt förvaltningsarvode	389 998	260 895
Förutbetald elavgift	59 622	0
Förutbetald renhållning	0	3 821
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 752	63 752
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 733	1 885
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 609	12 903
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	776 595	559 318

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 525 148	6 032 724
Företagskonto	36 338	97 836
Transaktionskonto	1 274 350	1 638 187
Summa kassa och bank	6 835 837	7 768 747

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	44 522 066	44 970 274
Nästa års omsättning (korfristig del)	-23 260 780	-16 084 033
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-477 676	-417 208
Långfristig skuld vid årets slut	20 783 610	28 469 033

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,23%	2025-01-02	3 459 802,00	0,00	34 772,00	3 425 030,00
SWEDBANK	1,21%	2025-01-28	6 777 231,00	-6 673 231,00	104 000,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,09%	2025-03-30	14 143 750,00	0,00	155 000,00	13 988 750,00
SWEDBANK	4,11%	2025-04-01	5 847 000,00	0,00	0,00	5 847 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-09-30	6 963 159,00	0,00	71 236,00	6 891 923,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2027-06-30	7 779 332,00	0,00	83 200,00	7 696 132,00
SWEDBANK	2,69%	2027-10-25	0,00	6 673 231,00	0,00	6 673 231,00
Summa			44 970 274,00	0,00	448 208,00	44 522 066,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 477 676 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 910 704 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 133 686 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek, Länsförsäkringar och Swedbank lån om 3 425 030 kr, 13 988 750 kr och 5 847 000 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.

Rm

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	48 457	35 661
Upplupna räntekostnader	163 038	210 027
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 491	9 366
Upplupna elkostnader	104 974	31 661
Upplupna värmekostnader	213 192	222 398
Upplupna styrelsearvoden	154 225	113 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 718	9 549
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436	24 924
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	617 068	820 918
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 355 599	1 478 005

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 000 000	77 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsen underskrift

Visby 2025-04-15

Ort och datum

Mats Englund

Mats Englund

Göran Appelquist

Göran Appelquist

Bengt Klingvall

Bengt Klingvall

Margareta Palmedal

Margareta Palmedal

Hans Fernström

Hans Fernström

Marie Magnusson

Marie Magnusson

Daniel Petersson

Daniel Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-08

Roger Mirchandani

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB

Anna Axelsson

Anna Axelsson/Intern revisor
Brf Södercentrum

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södercentrum

Org.nr 769612-5868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Jur

- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Södercentrum för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Rik

Revisorns ansvar

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

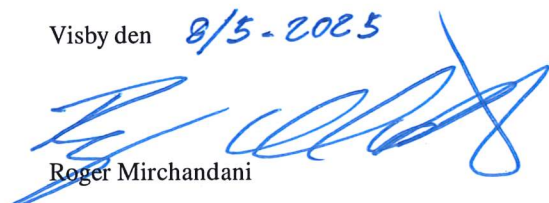
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella 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.

Visby den 8/5-2025



Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor



Anna Axelsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 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 planliga 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 Södercentrum

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Södercentrum i samarbete med Riksbyggen

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

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

