

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Brandstationen
Org nr: 769630-0388

2022-09-01 – 2023-08-31

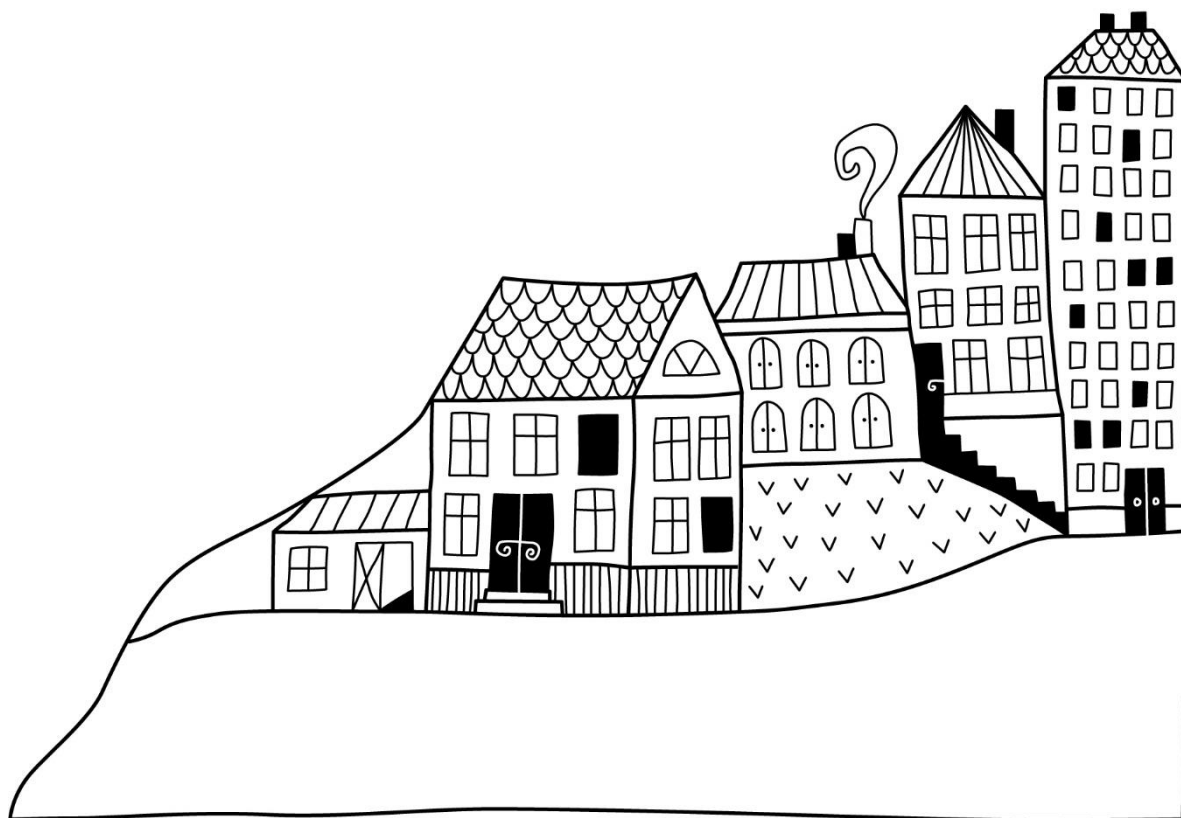


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Brandstationen
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.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015-05-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-15.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Järfälla kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 740 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 360 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 233% till 107%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:2823, där det tidigare funnits en brandstation.

Riksbyggen köpte in 11 lägenheter för att erbjuda unga vuxna en bostad genom ett så kallat hyrköp. Av dessa är 8 stycken sålda och Riksbyggen erbjuder de 3 kvarvarande lägenhetsinnehavarna att "köpa" sin bostadsrätt och bli medlemmar i föreningen.

Fastigheternas adress är Hästskovägen 84 och 86, Nibblevägen 6 A-C samt Nibblevägen 8 A-C.

Föreningen är försäkrad hos Proinova AB (RB försäkring). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	LSS boende	Summa
29	44	18	18	2	111

Dessutom tillkommer

Lokaler	*Garage
3	60

*60 garageplatser varv 25 el plaster och 35 st förberedande platser

Total tomtarea	3 682 m ²
Total bostadsarea	6 942 m ²
Total lokalarea	142,5 m ²

Årets taxeringsvärde	195 869 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	195 869 000 kr

Varav mark	34 469 000 kr
Varav byggnad	161 400 000 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.

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 281 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 739 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suzan Tutak	Ordförande	2024
Linda Granat	Sekreterare 1	2024
Jan Lindström	Vice ordförande	2025
Katerina Topi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanuel Haile	Suppleant	2024
Oscar Nordén	Suppleant	2025
Hülya Bahar	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionbyrå AB	Extern revisor	2024
Suneel Sabar	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Gehlen	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Hedlund		2024
Perihan Demirci	Samman kallade	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 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång ägde Riksbyggen 3 st bostadsrätter som fortfarande används som hyrköp (samma antal som föregående år).

Årsavgiften uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

Styrelsen höjde årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

I och med marknadsläget och den ekonomiska situationen höjdes avgiften sedan ytterligare 5,0% från 2023-09-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2024-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 850	5 672	5 394	5 273	4 894
Rörelsens intäkter	6 203	5 810	5 463	5 344	5 363
Resultat efter finansiella poster	-2 380	-1 265	-1 313	-1 568	-1 359
Årets resultat	-2 380	-1 265	-1 313	-1 568	-1 359
Resultat exklusive avskrivningar	360	1 364	1 316	1 162	1 378
Balansomslutning	373 581	378 329	382 616	384 270	386 044
Soliditet %	79	79	78	78	78
Likviditet % inklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår*	3	14	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	107	233	476	308	243
Ränta, kr/m ²	206	122	147	152	142
Lån, kr/m ²	10 792	11 127	11 595	11 928	11 938

*Påverkas negativt då god redovisningssed säger att lån som omsätts under nästkommande verksamhetsår ska redovisas som kortfristig skuld.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel 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	303 600 000	2 679 000	-7 327 463	-1 265 444
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 265 444	1 265 444
Reservering underhållsfond		739 000	-739 000	
Årets resultat				-2 379 759
Vid årets slut	303 600 000	3 418 000	-9 331 907	-2 379 759

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 592 907
Årets resultat	-2 379 759
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-739 000
Summa	-11 711 667

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 711 667**

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 5 850 080	5 672 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3 352 859	138 176
Summa rörelseintäkter	6 202 939	5 810 571
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -3 214 523	-2 449 412
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 022 378	-988 709
Personalkostnader	Not 6 -155 267	-150 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -2 740 132	-2 629 825
Summa rörelsekostnader	-7 132 300	-6 218 616
Rörelseresultat	-929 360	-408 045
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 1 110	5 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 600	2 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9 -1 467 109	-865 214
Summa finansiella poster	-1 450 399	-857 399
Resultat efter finansiella poster	-2 379 759	-1 265 444
Årets resultat	-2 379 759	-1 265 444

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	371 500 641	374 130 466
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	293 344	403 651
Summa materiella anläggningstillgångar		371 793 985	374 534 117
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	55 500	55 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 500	55 500
Summa anläggningstillgångar		371 849 485	374 589 617
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 392	24 607
Övriga fordringar		71 301	679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	179 626	365 021
Summa kortfristiga fordringar		260 319	390 307
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 471 273	3 349 184
Summa kassa och bank		1 471 273	3 349 184
Summa omsättningstillgångar		1 731 592	3 739 491
Summa tillgångar		373 581 077	378 329 108

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	303 600 000	303 600 000	
Fond för yttre underhåll	3 418 000	2 679 000	
Summa bundet eget kapital	307 018 000	306 279 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 331 907	-7 327 463	
Årets resultat	-2 379 759	-1 265 444	
Summa fritt eget kapital	-11 711 667	-8 592 907	
Summa eget kapital	295 306 333	297 686 093	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 891 750	54 547 250
Övriga långfristiga skulder		91 385	91 385
Summa långfristiga skulder		26 983 135	54 638 635
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 808 000	24 535 500
Leverantörsskulder		95 984	299 513
Skatteskulder		136 810	123 380
Övriga skulder		119 544	61 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 131 271	984 875
Summa kortfristiga skulder		51 291 609	26 004 380
Summa eget kapital och skulder		373 581 077	378 329 108

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	4 530 024	4 355 222
Hyror, lokaler	316 504	293 657
Hyror, garage	688 200	669 308
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 869	-17 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-161 894	-19 938
Vattenavgifter	131 433	135 362
Elavgifter	266 952	237 148
Debiterad fastighetsskatt	96 730	19 336
Summa nettoomsättning	5 850 080	5 672 395

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	60 096	37 218
Erhållna statliga bidrag*	263 391	0
Övriga rörelseintäkter	29 372	100 958
Summa övriga rörelseintäkter	352 859	138 176

*El stöd

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Reparationer	-281 311	-294 577
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 690	-68 690
Försäkringspremier	-140 667	-129 603
Kabel- och digital-TV	-202 223	-198 277
Pcb/Radonsanering	-8 085	0
Återbäring från Riksbyggen	8 400	9 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 577	-51 873
Serviceavtal	-24 914	-3 376
Obligatoriska besiktningar	-32 229	-30 411
Bevakningskostnader	-109 633	-31 351
Övriga utgifter, köpta tjänster	-48 165	-26 327
Snö- och halkbekämpning	-162 251	-119 304
Förbrukningsinventarier	-7 768	-6 162
Vatten	-406 383	-239 368
Fastighetsel	-992 095	-702 250
Uppvärmning	-368 661	-339 028
Sophantering och återvinning	-284 729	-202 621
Förvaltningsarvode drift	-46 542	-15 993
Summa driftskostnader	-3 214 523	-2 449 412

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-797 424	-875 812
Lokalkostnader	-400	0
IT-kostnader	-5 057	-5 928
Arvode, yrkesrevisorer	-24 995	-24 000
Övriga försäljningskostnader	0	-2 475
Övriga förvaltningskostnader	-42 619	-21 300
Kreditupplysningar	-11 158	-4 101
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 209	-27 829
Telefon	-5 714	-5 469
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 550
Konsultarvoden	-23 500	0
Bankkostnader	-5 955	-5 009
Advokatkostnad	-6 480	0
Övriga externa kostnader	-68 868	-11 238
Summa övriga externa kostnader	-1 022 378	-988 709

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-114 350	-120 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 200	-2 500
Övriga personalkostnader	0	-250
Sociala kostnader	-33 717	-27 920
Summa personalkostnader	-155 267	-150 670

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 629 825	-2 629 825
Avskrivning Installationer	-110 307	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 740 132	-2 629 825

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Riksbyggen andelsutdelning	1 110	5 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 110	5 328

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 464 511	-864 090
Övriga räntekostnader	-2 598	-1 124
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 467 109	-865 214

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	315 579 000	315 579 000
Mark	69 740 000	69 740 000
	385 319 000	385 319 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	385 319 000	385 319 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 188 534	-8 558 709
	-11 188 534	-8 558 709

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 629 825	-2 629 825
	-2 629 825	-2 629 825

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 818 359	-11 188 534
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	371 500 641	374 130 466
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	301 760 641	304 390 466
Mark	69 740 000	69 740 000

Taxeringsvärden

Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	6 869 000	6 869 000

Totalt taxeringsvärde

	195 869 000	195 869 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<i>161 400 000</i>	<i>161 400 000</i>
--	--------------------	--------------------

varav mark

	<i>34 469 000</i>	<i>34 469 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Laddstationer + Kamerainstallation	403 651	403 651
	403 651	403 651
Årets anskaffningar		
Laddstationer + Kamerainstallation	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	403 651	403 651
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstationer + Kamerainstallation	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Laddstationer + Kamerainstallation	-110 307	0
	-110 307	0
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstationer + Kamerainstallation	-110 307	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-110 307	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	293 344	403 651
Varav		
Laddstationer	293 344	403 651

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Garantikapital 111 st á 500 kr	55 500	55 500
Summa andra långfristiga fordringar	55 500	55 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 766	43 135
Förutbetalda driftkostnader	0	9 025
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 006	255 082
Förutbetald vattenavgift	0	18 540
Förutbetald renhållning	0	13 004
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 078	16 818
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	420	267
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 357	9 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 626	365 021

Not 14 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Swedbank	1 431 740	2 226 809
Handelsbanken	35 514	20 920
SBAB	4 020	1 101 455
Summa kassa och bank	1 471 273	3 349 184

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	76 699 750	79 082 750
Kortfristig del av långfristiga lån	-49 679 000	-24 402 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-129 000	-133 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 891 750	54 547 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,05%	2023-09-30	27 589 000,00	0,00	0,00	27 589 000,00
STADSHYPOTEK	4,29%	2023-10-02	24 402 500,00	0,00	2 250 000,00	22 152 500,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-09-30	27 091 250,00	0,00	133 000,00	26 958 250,00
Summa			79 082 750,00	0,00	2 383 000,00	76 699 750,00

*Senast kända räntesatser

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	39 039	35 262
Upplupna räntekostnader	286 350	141 141
Upplupna driftskostnader	3 369	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 087	5 544
Upplupna elkostnader	64 185	56 337
Upplupna vattenavgifter	39 613	14 584
Upplupna värmekostnader	20 013	19 478
Upplupna kostnader för renhållning	27 556	44 580
Upplupna revisionsarvoden	25 245	25 000
Upplupna styrelsearvoden	124 250	122 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 863	26 278
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 345	4 345
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	446 357	489 626
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 131 271	984 875

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	82 769 000	82 769 000

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

Suzan Tutak

Linda Granat

Jan Lindström

Katerina Topi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Engzells Revisionbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Suneel Sabar
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507255743

Dokument

Årsredovisning RB BRF Brandstationen 2022-2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-12-21 11:26:49 CET (+0100) av Rami Farhan (RF)
Färdigställt 2024-01-02 15:55:03 CET (+0100)

Initierare

Rami Farhan (RF)
Riksbyggen
rami.farhan@riksbyggen.se

Signerare

Suzan Tutak (ST)
tutak.brandstationen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Suzan Tutak"
Signerade 2023-12-21 14:21:56 CET (+0100)

Linda Granat (LG)
pklggranath@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pell Karin Linda Granat"
Signerade 2023-12-21 14:30:01 CET (+0100)

Jan Lindström (JL)
janblindstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN LINDSTRÖM"
Signerade 2023-12-21 13:21:00 CET (+0100)

Katerina Topi (KT)
Katerina.Topi@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATERINA TOPI"
Signerade 2023-12-28 16:55:56 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507255743

Suneel Sabar (SS)
sunil.sabir@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUNEEL SABAR"
Signerade 2023-12-29 12:07:26 CET (+0100)*

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-01-02 15:55:03 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>



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, driftkostnader, 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 skuldtyngd 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 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Brandstationen, org.nr 769630-0388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Brandstationen 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 mycket lågt belopp på 51 kr/kvm som inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Enbart bedömd långsiktig avsättning för framtida underhåll uppgår enligt resultatdispositionen till 104 kr/kvm. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brandstationen 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.

Anmärkning

Utan att det påverkare mina uttalande ovan vill jag informera om att styrelsen eller den ekonomiske förvaltaren har brustit i förvaltningen avseende inbetalning av årlig beskattning under räkenskapsåret.

Danderyd datum enligt digital signatur

Per Engzell	Suneel Sabar
Extern revisor	Förtroendevald revisor
Engzells Revisionsbyrå AB	

Verifikat

Transaktion 09222115557507257084

Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2023-12-21 11:29:24 CET (+0100) av Rami Farhan (RF)
Färdigställt 2024-01-02 15:56:09 CET (+0100)

Initierare

Rami Farhan (RF)
Riksbyggen
rami.farhan@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-01-02 15:56:09 CET (+0100)

Suneel Sabar (SS)
sunil.sabir@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUNEEL SABAR"
Signerade 2024-01-02 15:31:41 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>



RB BRF Brandstationen

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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