

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning 2022-2023 och rev.ber.

Signerat text:

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

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 232411 Årsredovisning 2022-2023 och rev.ber..pdf

Storlek: 911310 byte

Hashvärde SHA256:

7d5d7bbaf423bbcd4e84064d75e269c04808de27a874943a1b8751e61b18b061

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

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

Signerat av 10:

Per Engzell

Signerat med BankID 2023-11-21 13:39 Ref: 05e6462f-4d52-4531-a240-4a12e60b08f0

Samuel Augustin Ahari

Signerat med BankID 2023-11-20 13:48 Ref: 88a3f135-5310-4c97-95c0-c3e3268e62d2

ALI SHAMS

Signerat med BankID 2023-11-20 13:36 Ref: 58bd1ecb-4bd7-4029-a38d-812ab20d0477

Lars Lucas Ingvar Enlund

Signerat med BankID 2023-11-20 08:46 Ref: 9ac05155-f485-4684-8f4f-8d0dfca1ec04

TOBIAS SVENSSON

Signerat med BankID 2023-11-17 20:48 Ref: abd2e807-aed4-4f60-9349-b4101885cac3

DANIELA STOJKOVIC

Signerat med BankID 2023-11-17 15:00 Ref: eb57f6f1-2a3d-43fc-a0d8-7d89c79b1043

SIAMAND RASCHIDI

Signerat med BankID 2023-11-17 14:06 Ref: 4049aad9-d304-46f1-83f6-c41559b03412

PETER PAVONI

Signerat med BankID 2023-11-16 21:11 Ref: bec93d4f-7a21-407f-8e10-81083e272cd0

JESPER ELIASSON

Signerat med BankID 2023-11-16 20:56 Ref: 53d5a83b-aa8d-406a-bdf5-ec3192905466

ARON HÅKANSON

Signerat med BankID 2023-11-16 20:43 Ref: 2958b577-a58f-4994-b1e0-8a80bd05067c

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RB BRF Jubilaren i Ursvik
Org nr: 769628-4954



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Jubilarer i
Ursvik får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 6% till 3%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 321% till 116%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -182 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 128 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
3	78 (varav 6 MC-platser)

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

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Pizzeria Ursvik HB	72	2025-09-30
Al Bazi Mustafa	42	2025-12-31
Reiamin Holding AB	54	2026-06-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 445 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aron Håkanson	Ordförande	2024
Daniela Stojkovic	Ledamot	2024
Jesper Eliasson	Ledamot	2023
Lucas Enlund	Ledamot	2023
Siamand Raschidi	Ledamot	2024
Peter Pavoni	Ledamot	2023
Ali Shams	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kulbay Mustafa	Suppleant	2024
Tobias Svensson	Suppleant	2023
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor
Samuel Ahari	Förtroendevald revisor

Valberedning	Uppdrag
Klara Jamil Ott	Sammanställande
Anton Claesson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det makroekonomiska läget och inflationen har under räkenskapsåret haft en direkt negativ påverkan på föreningens ekonomi i form av ökade räntor och kostnader. Även om föreningen under tidigare år har tillämpat en mer aggressiv amortering än den ekonomiska planen bjuder, drabbas Brf Jubilarerna precis som andra unga föreningar med inledningsvis höga lån likväl hårt vid ökade räntor. Föreningens ekonomi har därför inte oväntat fått styrelsens fulla uppmärksamhet, helt i linje med den anmärkning som styrelsen gjorde i årsredovisningen för 2021 / 2022.

Baserat på ökade räntor och kostnader under hösten 2022 beslutade styrelsen om en årsavgiftshöjning i januari om 2%. Vid den årliga budgetgenomgången med Riksbyggen i maj fick styrelsen rådet att höja årsavgiften med ytterligare 31%. Detta på grund av en överhängande risk för att räntorna skulle gå upp till 5% över längre tid.

Med hänsyn till föreningens medlemmars privatekonomi, utsåg styrelsen omedelbart en arbetsgrupp för att utmana höjningsförslaget. Arbetsgruppen föreslog efter ytterligare analys en årsavgiftshöjning med 16% i september för att under hösten ge utrymme att noggrant följa föreningens ekonomi och i slutet av kalenderåret besluta om eventuell fortsatt höjning.

Styrelsen är väl medveten om att höjningar slår hårt mot alla och det är ett svårt beslut. Alternativet att inte höja skulle dock få katastrofala följder för föreningens ekonomi.

Utöver höjning av årsavgiften, har styrelsen under året fokuserat på att utvärdera vad som mer kan göras för att sänka föreningens största utgiftsposter; räntor, el och förvaltning.

Föreningen har en ränta hos Stadshypotek för den bundna delen på 1,09% och ingen av bankerna Handelsbanken, Nordea, Swedbank, SBAB eller SEB som styrelsen kontaktat har kunnat erbjuda en mer förmånlig ränta.

Det elavtal som föreningen har med Luleå energi är redan förmånligt och föreningens medlemmar debiteras följaktligen en förhållandevis låg avgift. En omförhandling skulle riskera att föreningen får en ökad exponering mot fluktuerande elpriser. Avgiften som medlemmarna debiteras ligger i paritet med föreningens kostnad.

Styrelsen har tittat på alternativa upplägg för förvaltningsavtalet och att eventuellt byta entreprenör för städning och trädgårdsskötsel. Resultatet av det arbetet är att det förvaltningsavtal som föreningen haft med Riksbyggen sedan start har sagts upp. Det ger Riksbyggen möjlighet att erbjuda ett mer skräddarsytt avtal med bättre prisbild. Styrelsen ges också utrymme att utvärdera marknadsaktörer med målet att minska föreningens utgifter utan att göra avkall på den service som föreningen är i behov av.

Ytterligare initiativ under året som positivt påverkar både föreningens och medlemmarnas ekonomi är gruppavtal för bredband i januari, ansökan och beviljande av elstöd i maj, vårens utökning av laddboxar till elbilar med tillhörande miljösubventionering och genomdrivandet av ett godkännande under året för att få sätta upp solceller på föreningens tak.

Det har varit ett tufft år som lett till betydligt mer arbete än vanligt för alla i styrelsen. Bra samarbetsvilja och ansvarstagande har dock gett tillfredsställande resultat som styrelsen hoppas kommer leda till en fortsatt positiv utveckling på alla plan för föreningen.

Styrelsen ser fram emot att fortsatt arbeta hårt och noggrant granska ekonomin för att säkra att föreningen kommer starkt ur det rådande ansträngda ekonomiska läget.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 205 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 16 % från och med 2023-09-01.

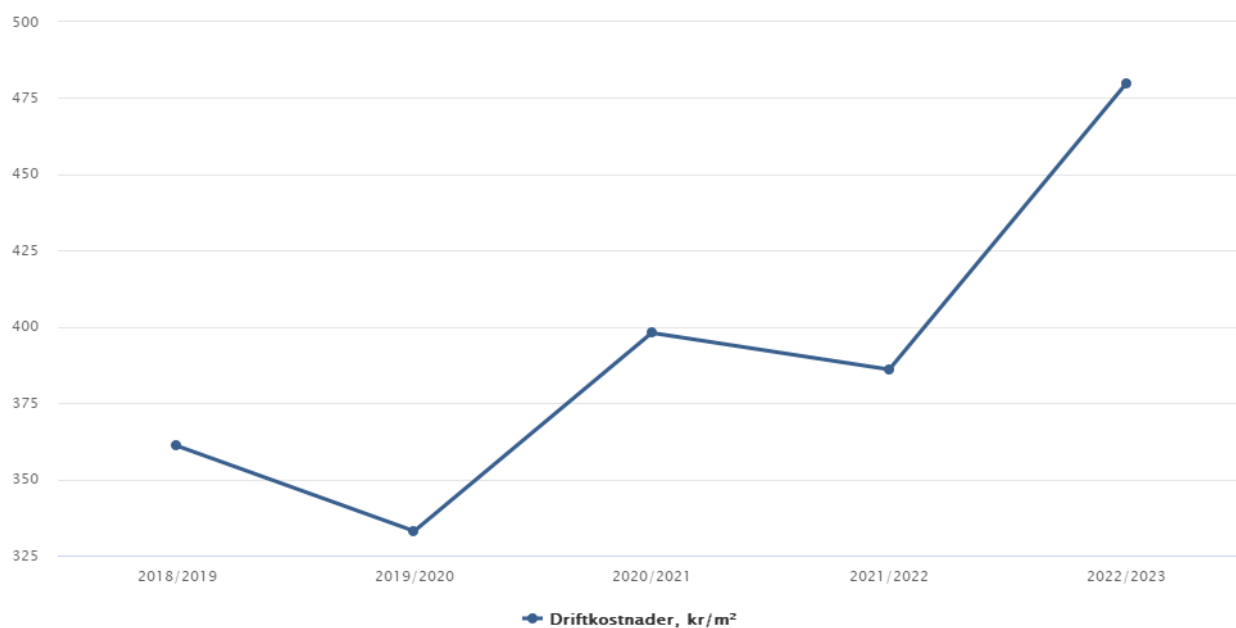
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 252	7 215	7 053	7 165	7 018
Rörelsens intäkter	7 741	7 338	7 170	7 301	7 143
Resultat efter finansiella poster	-2 769	-1 017	-1 170	-509	-725
Årets resultat	-2 769	-1 017	-1 170	-509	-725
Resultat exklusive avskrivningar	-182	1 570	1 412	2 073	1 856
Balansomslutning	418 526	420 937	422 986	424 117	427 828
Soliditet %	74	75	74	75	74
Likviditet %*	3	6	5	118	191
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	686	680	673	660	647
Driftkostnader, kr/m ²	480	386	398	333	361
Underhållsfond, kr/m ²	714	593	490	393	261
Lån, kr/m ²	12 803	12 803	12 847	12 890	13 297
Skuldkvot %	13,66	14,42	14,80	14,59	15,38

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



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital 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	317 600 000	4 898 639	-7 643 651	-1 017 412
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 017 412	1 017 412
Reservering underhållsfond		1 004 000	-1 004 000	
Årets resultat				-2 768 963
Vid årets slut	317 600 000	5 902 639	-9 665 063	-2 768 963

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 661 064
Årets resultat	-2 768 963
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 004 000
Summa	-12 434 027

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 434 027**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 251 556	7 214 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	489 691	122 721
Summa rörelseintäkter		7 741 247	7 337 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 969 705	-3 191 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 504 812	-1 382 646
Personalkostnader	Not 6	-155 858	-147 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 587 056	-2 587 056
Summa rörelsekostnader		-8 217 431	-7 308 463
Rörelseresultat		-476 184	29 130
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 410	6 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 473	3 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 316 662	-1 056 780
Summa finansiella poster		-2 292 779	-1 046 542
Resultat efter finansiella poster		-2 768 963	-1 017 412
Årets resultat		-2 768 963	-1 017 412

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	413 981 733	416 563 555
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	68 041	73 276
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		2 452 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		416 502 575	416 636 831
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		416 573 075	416 707 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	123 331	120 341
Övriga fordringar	Not 14	84 702	2 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	199 214	221 459
Summa kortfristiga fordringar		407 247	343 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 546 087	3 885 550
Summa kassa och bank		1 546 087	3 885 550
Summa omsättningstillgångar		1 953 334	4 229 375
Summa tillgångar		418 526 408	420 936 706

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	317 600 000	317 600 000	
Fond för yttre underhåll	5 902 639	4 898 639	
Summa bundet eget kapital	323 502 639	322 498 639	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 665 064	-7 643 651	
Årets resultat	-2 768 963	-1 017 412	
Summa fritt eget kapital	-12 434 027	-8 661 064	
Summa eget kapital	311 068 613	313 837 576	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 650 000	34 650 000
Summa långfristiga skulder		34 650 000	34 650 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	71 130 000	71 130 000
Leverantörsskulder		111 941	125 061
Skatteskulder	Not 18	164 360	152 800
Övriga skulder	Not 19	170 818	180 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 230 676	860 374
Summa kortfristiga skulder		72 807 796	72 449 130
Summa eget kapital och skulder		418 526 408	420 936 706

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 768 963	-1 017 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 587 056	2 587 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-181 907	1 569 644
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-63 422	186 503
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	358 666	-671 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 337	1 084 523
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-78 510
Investeringar i pågående byggnation	-2 452 800	78 510
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 452 800	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-360 000
Årets kassaflöde	-2 339 463	724 523
Likvidamedel vid årets början	3 885 551	3 161 028
Likvidamedel vid årets slut	1 546 087	3 885 551
Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Upparbetad kostnad för förvärv och nyproduktion redovisas som pågående nybyggnad fram till dess att taxeringsvärde erhållits för mark och byggnad. Preliminär avskrivning har gjorts under året avseende två månader med hänvisning till slutbesiktning av fastigheten under april månad.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 552 225	5 497 332
Hyror, lokaler	431 268	404 370
Hyror, garage	711 360	711 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 290	-3 373
Bränsleavgifter, bostäder	4 500	4 500
Vattenavgifter	201 135	218 325
Elavgifter	355 358	382 358
Summa nettoomsättning	7 251 556	7 214 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	116 900	0
Övriga ersättningar	25 982	72 550
Erhållna statliga bidrag	258 929	17 121
Övriga rörelseintäkter	87 880	33 050
Summa övriga rörelseintäkter	489 691	122 721

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	0	-170 300
Reparationer	-445 257	-247 922
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 180	-82 180
Försäkringspremier	-163 177	-154 158
Återbäring från Riksbyggen	11 100	14 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 919	-6 901
Serviceavtal	-205 591	-12 500
Sotning	-5 870	-4 853
Obligatoriska besiktningar	-11 624	-71 632
Bevakningskostnader	0	-9 375
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 402	-30 135
Snö- och halkbekämpning	-138 129	-138 645
Förbrukningsinventarier	-120 123	-13 927
Vatten	-425 983	-352 249
Fastighetsel	-927 547	-683 758
Uppvärmning	-811 296	-696 659
Sophantering och återvinning	-512 863	-452 192
Förvaltningsarvode drift	-117 845	-78 037
Summa driftskostnader	-3 969 705	-3 191 323

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 084 170	-1 051 766
IT-kostnader	-274 581	-166 806
Övriga riskkostnader	-1 306	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 300	-26 254
Övriga försäljningskostnader	-2 388	-7 291
Övriga förvaltningskostnader	-28 609	-34 957
Kreditupplysningar	-2 573	-8 960
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 570	-62 104
Telefon och porto	-14 438	-14 368
Medlems- och föreningsavgifter	-3 525	-7 050
Köpta tjänster	-1 284	0
Konsultarvoden	-35 413	0
Bankkostnader	-3 656	-3 090
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	-1 504 812	-1 382 646

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-120 000	-110 139
Övriga kostnadsersättningar	-749	0
Sociala kostnader	-35 109	-37 299
Summa personalkostnader	-155 858	-147 438

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 581 822	-2 581 822
Avskrivning Installationer	-5 234	-5 234
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 587 056	-2 587 056

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 410	6 768
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 410	6 768

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 315 187	-1 056 278
Övriga räntekostnader	-1 475	-502
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 316 662	-1 056 780

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	307 667 148	307 667 148
Mark	122 307 852	122 307 852
	429 975 000	429 975 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	429 975 000	429 975 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-13 411 445	-10 829 622
	-13 411 445	-10 829 622
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 581 822	-2 581 822
	-2 581 822	-2 581 822
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 993 267	-13 411 444
Restvärde enligt plan vid årets slut	413 981 733	416 563 555

Varav

Byggnader	291 673 881	294 255 703
Mark	122 307 852	122 307 852

Taxeringsvärden

Bostäder	308 000 000	308 000 000
Lokaler	8 218 000	8 218 000

Totalt taxeringsvärde	316 218 000	316 218 000
<i>varav byggnader</i>	<i>231 800 000</i>	<i>231 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>84 418 000</i>	<i>84 418 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Installationer	78 510	0
	78 510	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	78 510
	0	78 510
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 510	78 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 234	0
	-5 234	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 234	0
	-5 234	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-10 468	-5 234
	-10 468	-5 234
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 041	73 276
Varav		
Installationer	68 041	73 276

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Garantikapital Riksbyggen 141st a' 500kr	70 500	70 500
Summa andra långfristiga fordringar	70 500	70 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	128 031	125 041
Kundfordringar	-4 700	-4 700
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	123 331	120 341

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	84 702	2 025
Summa övriga fordringar	84 702	2 025

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	86 273	76 903
Förutbetalda driftkostnader	0	54 720
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 282	13 710
Förutbetald renhållning	15 378	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	82 284	75 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	998	964
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 214	221 459

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	432 072	1 025 233
Transaktionskonto	1 114 015	2 860 317
Summa kassa och bank	1 546 087	3 885 550

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	105 780 000	105 780 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-71 130 000	-71 130 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 650 000	34 650 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,25%	2023-09-01	33 480 000,00	0,00	0,00	33 480 000,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2023-09-01	37 650 000,00	0,00	0,00	37 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-06-01	34 650 000,00	0,00	0,00	34 650 000,00
Summa			105 780 000,00	0,00	0,00	105 780 000,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 18 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	164 360	70 620
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	82 180
Summa skatteskulder	164 360	152 800

Not 19 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	132 353	131 853
Skuld för moms	38 465	49 042
Summa övriga skulder	170 818	180 895

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	35 813	37 502
Upplupna räntekostnader	274 996	80 179
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 076	5 885
Upplupna elkostnader	79 163	55 161
Upplupna värmekostnader	39 242	0
Upplupna kostnader för renhållning	6 512	5 021
Upplupna revisionsarvoden	27 500	27 200
Upplupna styrelsearvoden	113 982	111 982
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 585	2 100
Beräknat förvaltningsarvode	0	2 463
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	630 807	532 881
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 230 676	860 374

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	112 950 000	112 950 000

Not Eventualförpliktelser

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Aron Håkanson

Siamand Raschidi

Jesper Eliasson

Lucas Enlund

Peter Pavoni

Daniela Stojkovic

Ali Shams

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Samuel Ahari
Förtroendevald revisor

RB BRF Jubilaren i Ursvik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Jubilaren i Ursvik 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.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett negativt belopp på -22 kr/kvm som därmed inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Enbart bedömd långsiktig avsättning för framtida underhåll uppgår enligt resultatdispositionen till 122 kr/kvm. Även föreningens likviditet har kraftigt försämrats till en låg nivå. I förvaltningsberättelsen framgår under rubrikerna Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorers ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Jubilaren i Ursvik för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisorers professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Samuel Ahari
Revisor

