

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Aftonfalken  
Org nr: 769633-8248





---

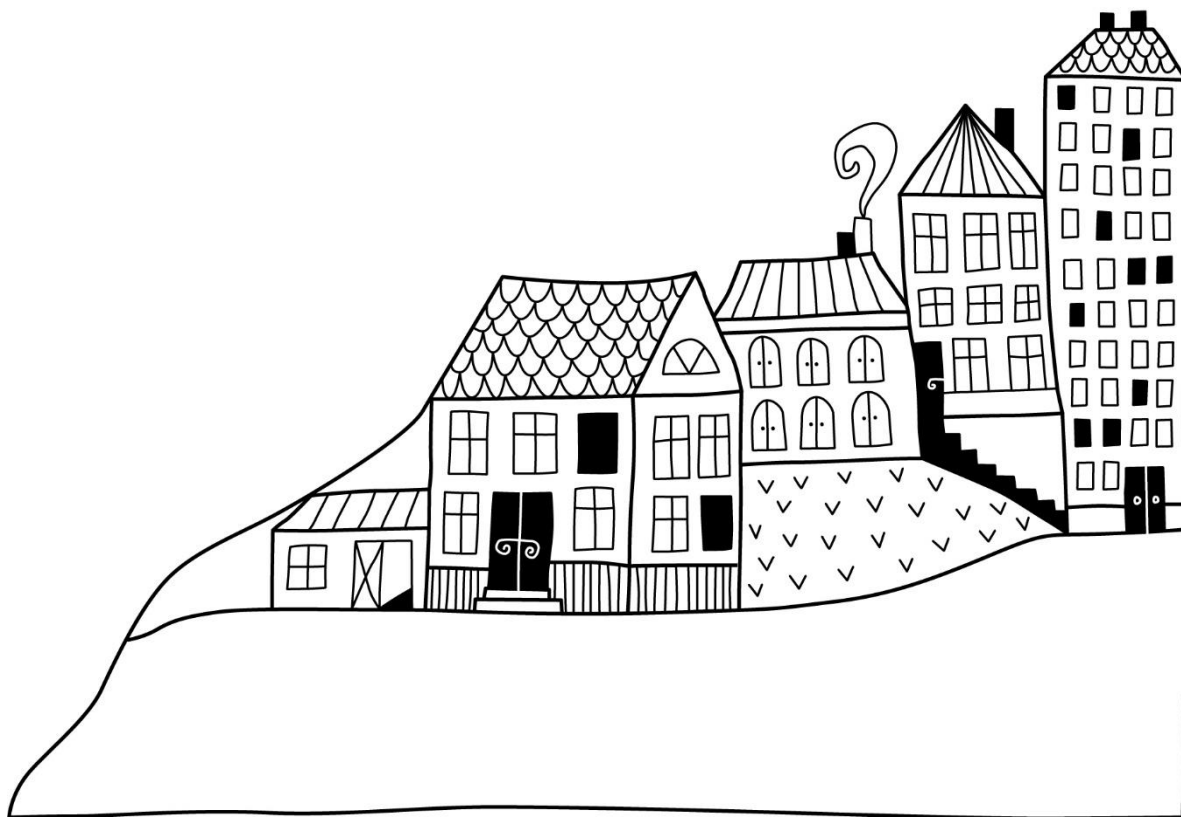
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Aftonfalken får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 registrerades 2017-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-30.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 14%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 927 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 076 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 6:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 91 lägenheter samt ett garage i källarplan. Fastighetens adress är Råbyleden 78-86 Uppsala.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova AB.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	25
2 rum och kök	53
3 rum och kök	8
4 rum och kök	5

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	38

Total tomtarea 2 451 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 656 m<sup>2</sup>

Total garagearea 1 341 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	174 476 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	174 476 000kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppsala. 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 tillsammans med RB BRF Skogsfalken delaktig i samfällighetsanläggningarna GA:24 och GA:25 gällande dagvatten och en gemensamhetslokal.

### 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 117 tkr och planerat underhåll för 98 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.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 17 406 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 580 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 561 tkr.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filterbyten	81 686
Ombesiktning OVK, märkning lådor och spjäll	15 897

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emma Larsson	Ordförande	2025
Negin Ahmadi	Vice ordförande	2025
Lina Persson	Ledamot	2024
Matilda Ström	Sekreterare	2024
Mikael Wallin	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Mattsson	Suppleant	2024
Aloush Alswait	Suppleant	2024
Sanna Moberg	Suppleant	2024
Andreas Fors	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Erik Svegrell	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Linnea Skoog	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.

Styrelsen har undersökt och tagit in offerter för installation solceller.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143st medlemmar och vid årets slut 137st medlemmar. Antal tillkommande medlemmar 15st och antal avgående medlemmar 21st.

Senaste avgiftshöjningen gjordes 2023-02-01 med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 731 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	4 980	4 851	4 772	3 921
Resultat efter finansiella poster	-851	-607	-572	-821
Årets resultat	-851	-607	-572	-821
Soliditet %	71	71	71	71
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	14	11	299	237
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	388	473	299	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	731	702	700	605
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 033	11 089	11 145	11 197

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	197 765 000	1 607 328	-3 001 105	-606 988
Disposition enl. årsstämmobeslut			-606 988	606 988
Reservering underhållsfond		561 000	-561 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 583	97 583	
Årets resultat				-850 763
<b>Vid årets slut</b>	<b>197 765 000</b>	<b>2 070 746</b>	<b>-4 071 510</b>	<b>-850 763</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 608 093
Årets resultat	-850 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-561 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 583
<b>Summa</b>	<b>-4 922 273</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 922 273**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 980 073	4 851 133
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 438	41 597
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 182 511</b>	<b>4 892 730</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 129 060	-2 040 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-635 646	-628 774
Personalkostnader	Not 6	-115 775	-120 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 926 834	-1 910 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 807 315</b>	<b>-4 700 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>375 196</b>	<b>192 045</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	910	4 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 730	641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 245 598	-804 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 225 959</b>	<b>-799 033</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-850 763</b>	<b>-606 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-850 763</b>	<b>-606 988</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	268 761 225	270 672 169
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	195 984	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>268 957 210</b>	<b>270 672 169</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	45 500	45 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 500</b>	<b>45 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>269 002 710</b>	<b>270 717 669</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	791	1 717
Övriga fordringar	Not 15	15 230	15 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	352 094	290 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>368 115</b>	<b>307 170</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 467 245	2 959 531
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 467 245</b>	<b>2 959 531</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 835 360</b>	<b>3 266 700</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>272 838 070</b>	<b>273 984 369</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		197 765 000	197 765 000
Fond för yttre underhåll		2 070 746	1 607 328
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>199 835 746</b>	<b>199 372 328</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 071 510	-3 001 105
Årets resultat		-850 763	-606 988
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 922 273</b>	<b>-3 608 093</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>194 913 472</b>	<b>195 764 235</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	51 180 854	51 738 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 180 854</b>	<b>51 738 991</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 017 564	25 852 563
Leverantörsskulder	Not 19	52 808	19 163
Skatteskulder	Not 20	11 997	7 255
Övriga skulder	Not 21	25 364	22 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	636 011	580 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 743 744</b>	<b>26 481 143</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>272 838 070</b>	<b>273 984 369</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

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	4 134 589	3 970 068
Hyror, garage	459 600	456 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 467	-3 143
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-467
Rabatter	-15 025	0
Vattenavgifter	215 907	210 756
Elavgifter*	186 469	217 919
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 980 073</b>	<b>4 851 133</b>

\*Under 2022 har föreningen ändrat till tre månaders fördröjning för avisering av elavgifter. Detta medför att endast 11 månaders intäkter finns med avseende elavgifter år 2022.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga lokalintäkter	6 200	4 400
Övriga ersättningar	33 233	24 476
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-7
Erhållna statliga bidrag (El bidrag)	141 171	0
Övriga rörelseintäkter	21 841	12 728
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>202 438</b>	<b>41 597</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-97 583	-2 862
Reparationer	-116 583	-76 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 760	-34 760
Försäkringspremier	-94 657	-87 486
Kabel- och digital-TV	-250 100	-271 120
Återbäring från Riksbyggen	6 300	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 155	0
Serviceavtal	-46 109	-42 225
Obligatoriska besiktningar	-5 669	-192 235
Snö- och halkbekämpning	-38 488	-33 283
Förbrukningsinventarier	-3 652	-78 439
Vatten	-255 025	-261 453
Fastighetsel	-601 373	-410 224
Uppvärmning	-435 305	-409 345
Sophantering och återvinning	-126 427	-89 176
Förvaltningsarvode drift	-22 476	-59 144
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 129 060</b>	<b>-2 040 601</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-527 592	-532 364
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-42 000
Övriga förvaltningskostnader	-49 305	-21 500
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 702	-23 765
Representation	-5 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 413	-6 825
Bankkostnader	-2 734	-2 260
Övriga externa kostnader	-221	-60
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-635 646</b>	<b>-628 774</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-88 270	-93 730
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 730	0
Sociala kostnader	-24 775	-26 637
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-115 775</b>	<b>-120 367</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 910 944	-1 910 944
Avskrivning Installationer ( Laddboxar )	-15 891	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 926 834</b>	<b>-1 910 944</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	910	4 368
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>910</b>	<b>4 368</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	18 479	641
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	67	0
Övriga ränteintäkter	183	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>18 730</b>	<b>641</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 245 008	-803 971
Övriga räntekostnader	-590	-71
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 245 598</b>	<b>-804 042</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	229 405 000	229 405 000
Mark	47 000 000	47 000 000
	<b>276 405 000</b>	<b>276 405 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>276 405 000</b>	<b>276 405 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 732 831	-3 821 888
	<b>-5 732 831</b>	<b>-3 821 888</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 910 944	-1 910 944
	<b>-1 910 944</b>	<b>-1 910 944</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-7 643 775</b>	<b>-5 732 831</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	221 761 225	223 672 169
Mark	47 000 000	47 000 000

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>174 476 000</b>	<b>174 476 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>143 476 000</i>	<i>143 476 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (Laddboxar)	211 875	0
	<b>211 875</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer (Laddboxar)	-15 891	0
	<b>-15 891</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>195 984</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	195 984	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 500	45 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>45 500</b>	<b>45 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	791	867
Kundfordringar	0	850
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>791</b>	<b>1 717</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	15 230	15 053
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>15 230</b>	<b>15 053</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 740	29 178
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 429	44 549
Förutbetald vattenavgift	22 645	0
Förutbetald renhållning	7 049	8 848
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 678	41 710
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 553	166 115
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>352 094</b>	<b>290 400</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 010 950	1 004 272
Transaktionskonto	2 456 295	1 955 259
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 467 245</b>	<b>2 959 531</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	77 198 418	77 591 554
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 755 428	-25 852 563
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-262 136	-393 136
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>51 180 854</b>	<b>51 345 855</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,52%	2023-11-15	25 852 563,00	0,00	131 000,00	25 755 428,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-12-01	25 886 428,00	0,00	131 068,00	25 721 495,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2026-12-01	25 852 563,00	0,00	131 068,00	25 721 495,00
<b>Summa</b>			<b>77 591 554,00</b>	<b>0,00</b>	<b>393 136,00</b>	<b>77 198 418,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 262 136 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 25 755 428 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 lånet under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 75 232 738 kr.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	52 808	19 163
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>52 808</b>	<b>19 163</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	4 748	6
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	34 760	34 760
Debiterad preliminärskatt	-27 511	-27 511
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>11 997</b>	<b>7 255</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Mottagna depositioner	31 950	29 350
Skuld för moms	-6 586	-7 344
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 364</b>	<b>22 006</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	29 450	30 308
Upplupna räntekostnader	33 482	33 652
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 180
Upplupna elkostnader	34 520	16 232
Upplupna värmekostnader	20 031	19 545
Upplupna revisionsarvoden	18 750	21 000
Upplupna styrelsearvoden	93 730	96 460
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	406 048	360 779
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>636 011</b>	<b>580 156</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	78 640 000	78 640 000

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

---

Emma Larsson

---

Negin Ahmadi

---

Matilda Ström

---

Lina Persson

---

Mikael Wallin

Revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår i våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad Revisor  
BOREV Revision AB

---

Erik Svegrell  
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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RB BRF Aftonfalken

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504142729

## Dokument

202164 ÅR 2022-2023

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2023-11-06 12:15:53 CET (+0100) av Samira Elmesjö (SE)

Färdigställt 2023-11-21 09:11:28 CET (+0100)

## Initierare

Samira Elmesjö (SE)

Riksbyggen

samira.elmesioo@riksbyggen.se

## Signerare

Emma Larsson (EL)

Brf Aftonfalken

emma-l@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA LARSSON"

Signerade 2023-11-06 15:22:04 CET (+0100)

Lina Persson (LP)

Brf Aftonfalken

linson\_89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINA PERSSON"

Signerade 2023-11-16 15:09:29 CET (+0100)

Matilda Ström (MS)

Aftonfalken

matildastrom94@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATILDA STRÖM"

Signerade 2023-11-16 16:48:21 CET (+0100)

Negin Ahmadi (NA)

Aftonfalken

negin31@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Negin Ahmadi"

Signerade 2023-11-20 09:25:09 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504142729

Mikael Wallin (MW)  
Aftonfalken  
[Mikael.Wallin@riksbyggen.se](mailto:Mikael.Wallin@riksbyggen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL WALLIN"  
Signerade 2023-11-20 09:42:19 CET (+0100)

Erik Svegrell (ES)  
Aftonfalken  
[erik.svegrell@gmail.com](mailto:erik.svegrell@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
SVEGRELL"  
Signerade 2023-11-20 11:20:02 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)  
Brf Aftonfalken  
[tomas.ericson@borev.se](mailto:tomas.ericson@borev.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS ERICSON"  
Signerade 2023-11-21 09:11:28 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>

