

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Åmålshus 3
Org nr: 716409-7532





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Åmålshus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 1980-10-10. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-02.

Föreningen har sitt säte i Åmåls kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre förvaltningskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 228% till 12%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 228% till 131%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 440 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bäckén 8 och Hällen 12 i Åmåls Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 110 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Järngatan 2 F, Malmgatan 1-11, Centralgatan 1-3.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséns försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.kv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	43	54	9	3	110

Dessutom tillkommer

Garage

91

Total tomtarea 7 094 m²

Total bostadsarea 7 851 m²



Årets taxeringsvärde	50 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 098 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 253 tkr och planerat underhåll för 511 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.

Föreningens uppdaterade underhållsplan i samband med övergång till K3 visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 303 tkr per år, sett över 30 år. Med hänsyn tagen till fondbehållning per 201231 är genomsnittligt underhållsbehov de närmaste trettio åren 97 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 97 tkr (12 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugor	2015
Belysning inne och ute	2015
Gemensamma utrymmen	2019
Huskropp utvändigt (takbehandling)	2019
Trädgård	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	70 530
Markytor	198 350
Garage och p-platser	241 825
Takombyggnad (investering, avskrivning 50 år)	

Planerat underhåll	År
Avfallshantering	2021
Säkerhetsdörr, byte	2022
Dörrar trä, målning	2022
Betongplattor, omläggning	2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Andersen	Ordförande	2021
Jeanette Nilsson	Ledamot	2021
Bibbi Allbratt	Ledamot	2021
Monica Kristofferson	Ledamot	2022
Eva Perman	Ledamot	2022
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Elofsson	Suppleant	2021
Christina Samuelsson	Suppleant	2022
Annika Kristoffersson	Suppleant	2022
Anders Lövestedt	Suppleant	2022
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Martinsson	Förtroendevald revisor	
Revisorscentrum i Skövde, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Curt Axelsson	
Revisorscentrum i Skövde, Staffan Jansson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Samuelsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har takombyggnad för ca 4,5 mkr gjorts samt övergång från K2 redovisning till K3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2%. Höjning träder ikraft fr o m 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

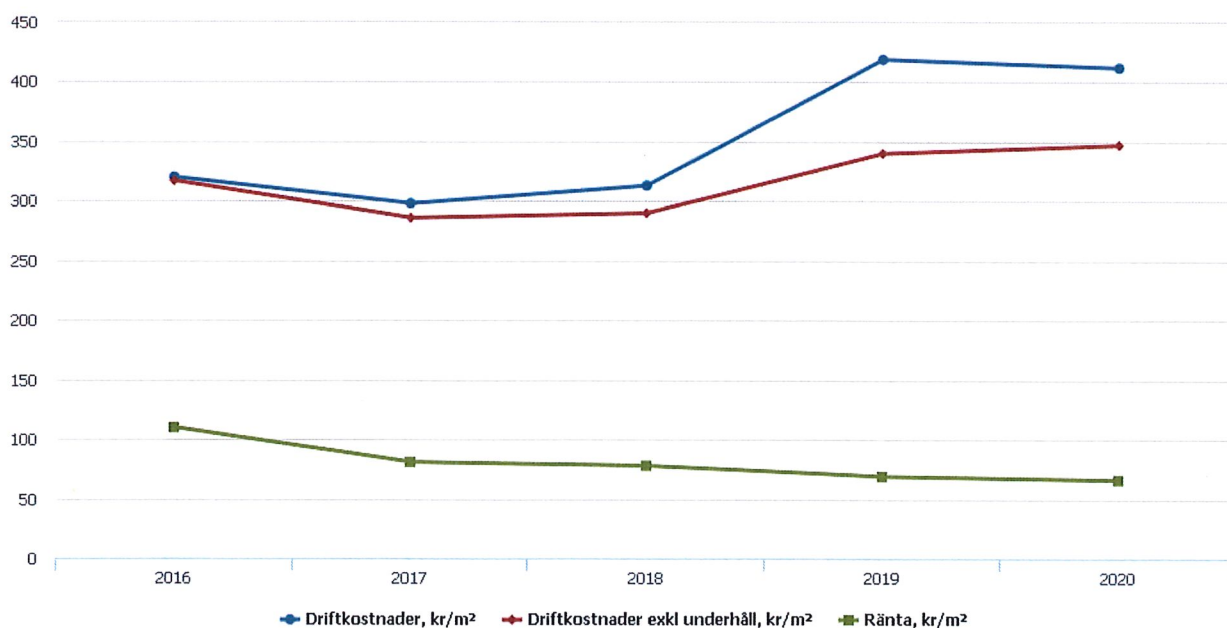
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 862	5 759	5 758	5 754	5 751
Årets resultat	-143	714	1 256	1 515	923
Resultat exklusive avskrivningar	1 297	1 459	2 001	2 148	1 669
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	12	140	115	178	89
Balansomslutning	37 899	36 525	36 218	38 549	37 794
Soliditet %	22	23	21	17	13
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	131	228	184	272	175
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	12	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	659	659	659	659
Driftkostnader, kr/m ²	412	419	313	298	320
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	347	340	290	286	317
Ränta, kr/m ²	66	69	78	81	110
Lån, kr/m ²	3 615	3 431	3 501	3 953	4 023
Underhållsfond, kr/m ²	737	789	728	537	397



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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver 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	1 422 946	6 196 848	-22 781	713 656
Disposition enl. årsstämmobeslut			713 656	-713 656
Reservering underhållsfond		97 000	-97 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-510 705	510 705	
Årets resultat				-143 338
Vid årets slut	1 422 946	5 783 143	1 104 580	-143 338

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	690 875
Årets resultat	-143 338
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-97 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	510 705
Summa	961 242

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	961 242
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 862 437	5 759 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	376 223	431 806
Summa rörelseintäkter		6 238 660	6 191 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 236 553	-3 289 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 102 397	-402 907
Personalkostnader	Not 6	-90 258	-527 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 440 240	-745 279
Summa rörelsekostnader		-5 869 448	-4 964 528
Rörelseresultat		369 212	1 226 571
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	21 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 563	8 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-521 114	-542 173
Summa finansiella poster		-512 550	-512 916
Resultat efter finansiella poster		-143 338	713 656
Årets resultat		-143 338	713 656



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 175 369	32 151 730
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	5
Summa materiella anläggningstillgångar		35 175 369	32 151 734
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	220 000	220 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		220 000	220 000
Summa anläggningstillgångar		35 395 369	32 371 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	385 477	374 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	468 985	173 729
Summa kortfristiga fordringar		854 462	547 861
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 649 508	3 605 497
Summa kassa och bank		1 649 508	3 605 497
Summa omsättningstillgångar		2 503 971	4 153 358
Summa tillgångar		37 899 340	36 525 093



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 422 946	1 422 946
Fond för yttre underhåll		5 783 143	6 196 848
Summa bundet eget kapital		7 206 089	7 619 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 104 580	-22 781
Årets resultat		-143 338	713 656
Summa fritt eget kapital		961 242	690 875
Summa eget kapital		8 167 330	8 310 668
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 981 808	26 391 306
Summa långfristiga skulder		8 981 808	26 391 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 399 942	548 000
Leverantörsskulder	Not 18	225 813	174 752
Övriga skulder	Not 19	140 528	261 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	983 918	838 835
Summa kortfristiga skulder		20 750 201	1 823 118
Summa eget kapital och skulder		37 899 340	36 525 093



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Stomme	Linjär	120 år	2103
Värmesystem	Linjär	50 år	2033
Nya garage (markanläggning)	Linjär	21 år	2022
Ytter tak	Linjär	50 år	2071
VVS	Linjär	45 år	2028
Hiss	Linjär	25 år	2008
Fönster	Linjär	42 år	2025
Fasad	Linjär	40 år	2023
Elinstallationer	Linjär	45 år	2028
Special anpassningar	Linjär	50 år	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*K3 regelverk innebär att det för anläggningar ska göras en uppdelning på komponenter för att avskrivningar, och därmed även redovisade värden på anläggningar, ska återspegla det faktum att olika komponenter kan ha olika nyttjandeperioder.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 280 300	5 176 776
Hyrer, garage	281 197	280 452
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 000	-875
Elavgifter	302 940	302 940
Summa nettoomsättning	5 862 437	5 759 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	314 160	314 160
Övriga ersättningar	13 165	14 608
Fakturerade kostnader	540	300
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	100 544
Övriga rörelseintäkter	48 358	2 196
Summa övriga rörelseintäkter	376 223	431 806

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-510 705	-622 527
Reparationer	-252 789	-194 209
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 969	-160 969
Försäkringspremier	-110 370	-109 416
Kabel- och digital-TV	-317 951	-315 480
Återbäring från Riksbyggen	0	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 494	0
Serviceavtal	-31 547	-13 760
Obligatoriska besiktningar	-61 150	-68 756
Snö- och halkbekämpning	0	-6 460
Förbrukningsinventarier	-46 086	-41 579
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 476
Vatten	-280 149	-270 944
Fastighetsel	-483 405	-464 309
Uppvärmning	-545 851	-612 067
Sophantering och återvinning	-174 231	-172 102
Förvaltningsarvode drift	-258 856	-234 713
Summa driftskostnader	-3 236 553	-3 289 167



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-922 269	-317 407
Lokalkostnader	-500	0
Hyra inventarier & verktyg	-3 752	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 988	-6 575
Övriga förvaltningskostnader	-106 813	-27 569
Kreditupplysningar	-2 389	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 243	-15 118
Representation	0	-575
Kontorsmateriel	-15 741	-1 942
Telefon och porto	-7 980	-16 131
Medlems- och föreningsavgifter	-7 112	-11 983
Konsultarvoden	-5 000	0
Bankkostnader	-92	-1 550
Övriga externa kostnader	-5 518	-625
Arvode ekonomisk förvaltning		-2 532
Summa övriga externa kostnader	-1 102 397	-402 907

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-239 279
Uttagsskatt	480	-93 038
Styrelsearvoden	-45 200	-48 400
Sammanträdesarvoden	-29 800	-21 600
Övriga ersättningar	0	-5 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-3 500
Pensionskostnader	0	-11 140
Övriga personalkostnader	0	-8 042
Sociala kostnader	-13 239	-96 735
Summa personalkostnader	-90 258	-527 175

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 410 253	-669 889
Avskrivningar Markanläggningar	-29 987	-49 952
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-25 438
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 440 240	-745 279



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	21 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	21 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 563	8 137
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 563	8 137

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-521 114	-542 173
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-521 114	-542 173



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 583 849	44 583 849
Mark	1 658 400	1 658 400
Standardförbättringar	1 156 395	1 156 395
	47 398 644	47 398 644
Årets anskaffningar		
Ytter tak	4 463 875	0
	4 463 875	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering av komponenter i byggnader	-2 050 857	0
	-2 050 857	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 811 662	47 398 644
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 286 214	-13 616 373
Standardförbättringar	-960 652	-910 700
	-15 246 866	-14 527 073
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 397 276	-669 841
Årets avskrivning fjärrvärmeinstallation	-12 977	-19 952
Årets avskrivning nya garage	-29 987	-30 000
	-1 440 240	-719 793
Utrangerade komponenter	2 050 857	0
	2 050 857	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 636 293	-15 246 866
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 175 369	32 151 730
Varav		
Byggnader	33 364 238	30 297 635
Mark	1 658 400	1 658 400
Fjärrvärmeinstallation	106 217	119 194
Nya garage	46 514	76 501
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 573 000	48 573 000
Lokaler	1 525 000	1 525 000



Totalt taxeringsvärde	50 098 000	50 098 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 322 000</i>	<i>40 322 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 776 000</i>	<i>9 776 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier	415 731	415 731
	415 731	415 731
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	415 731	415 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-415 726	-390 289
	-415 726	-390 289
Årets avskrivningar		
Inventarier	-5	-25 437
	-5	-25 437
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	415 731	415 726
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	415 731	415 726
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	5
Varav		
Mediaskåp	0	5

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	220 000	220 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	220 000	220 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	56 259	56 259
Skattekonto	329 218	317 623
Summa övriga fordringar	385 477	373 882

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 286	110 199
Förutbetalt förvaltningsarvode	280 313	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 580	52 580
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 806	10 950
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	468 985	173 729

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	242	4 016
Bankmedel	1 245 897	2 537 359
Transaktionskonto	403 370	1 064 122
Summa kassa och bank	1 649 508	3 605 497

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	28 381 750	26 939 306
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-587 556	-548 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 812 386	-
Långfristig skuld vid årets slut	8 981 808	26 391 306

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,00%	2021-09-01	9 635 640,00	0,00	300 000,00	9 335 640,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2021-10-30	1 929 048,00	0,00	60 000,00	1 869 048,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2021-10-30	8 142 810,00	0,00	87 556,00	8 055 254,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2025-03-01	7 231 808,00	0,00	100 000,00	7 131 808,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2025-09-30	0,00	2 000 000,00	10 000,00	1 990 000,00
Summa			26 939 306,00	2 000 000,00	557 556,00	28 381 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 588 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 350 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 444 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	225 813	174 752
Summa leverantörsskulder	225 813	174 752



Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	69 578	81 321
Skuld för moms	31 146	125 454
Skuld sociala avgifter och skatter	39 805	54 756
Summa övriga skulder	140 528	261 531

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	43 310	46 295
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 738	82 950
Upplupna elkostnader	53 412	48 607
Upplupna vattenavgifter	280 149	135 332
Upplupna värmekostnader	73 931	80 627
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 628
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	524 379	440 396
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	983 918	838 835

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	44 237 000	44 237 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Andersen

Bibbi Allbratt

Monica Kristofferson

Jeanette Nilsson

Lise-Lotte Johansson

Eva Perman

Vår revisionsberättelse har lämnats



Sven Martinsson
Förtroendevald revisor

RevisorsCentrum AB i Skövde
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557448974525

Dokument

Årsredovisning_K3

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2021-06-21 11:28:00 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-06-21 14:03:49 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Anders Karlsson (AK)

RBF Åmålshus 3 (Revisor)

Anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"

Signerade 2021-06-21 14:03:49 CEST (+0200)

Lise-Lotte Johansson (LJ)

RBF Åmålshus 3 (Ledamot)

Lise-Lotte.Johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISELOTTE JOHANSSON"

Signerade 2021-06-21 13:49:27 CEST (+0200)

Eva Perman (EP)

RBF Åmålshus 3 (Ledamot)

evapermans53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Perman"

Signerade 2021-06-21 13:11:42 CEST (+0200)

Monica Kristofferson (MK)

RBF Åmålshus 3 (Ledamot)

monkri@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monica Sofia Elisabet Kristofferson"

Signerade 2021-06-21 12:54:56 CEST (+0200)

Hans Andersen (HA)

Jeanette Nilsson (JN)



Verifikat

Transaktion 09222115557448974525

RBF Åmålshus 3 (Ledamot)
hans@andersen2.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS ANDERSEN"
Signerade 2021-06-21 12:15:08 CEST (+0200)*

RBF Åmålshus 3 (Ledamot)
jeanette.nilsson61@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JEANETTE NILSSON"
Signerade 2021-06-21 12:29:18 CEST (+0200)*

Bibbi Allbratt (BA)
RBF Åmålshus 3 (Ledamot)
bibbianka@hotmail.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIBBI ALLBRATT"
Signerade 2021-06-21 11:45:35 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ämålshus nr 3

Org.nr 716409-7532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Ämålshus nr 3 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revis-

ionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

A

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillhörande delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ämålshus nr 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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, tillhörande delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Ämål den 21 juni 2021
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Sven Martinsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga 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.

RBF Åmålshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Åmålshus 3 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

