

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Enköpingshus 12
Org nr: 716401-2564

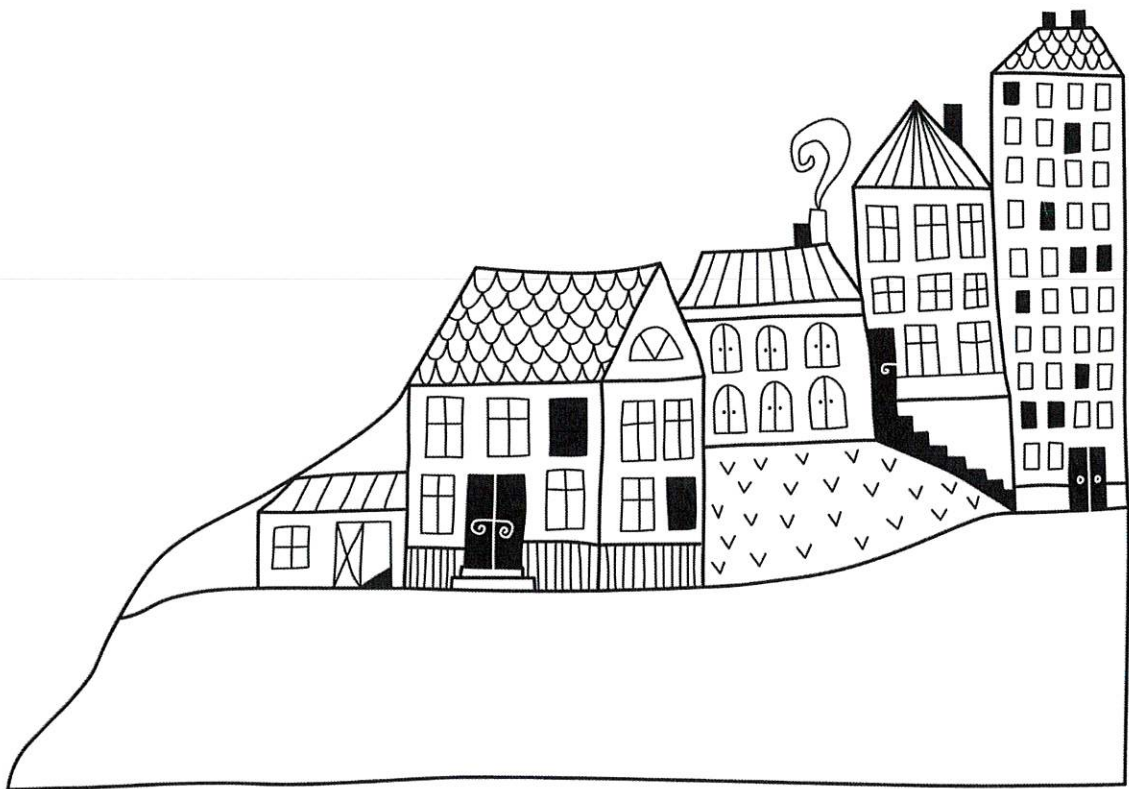


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



gn

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 12
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1980-12-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av fortsatt låga räntekostnader samt minskade reparationer. Driftkostnaderna ökar till viss del med index varje år men har hållit sig inom de ramar föreningen budgeterat för.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 201% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 859 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 678 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Romberga 3:1 samt 3:2 i Enköpings kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 122 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Verkmästargatan i Enköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
40	60	18	4	122

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser (utan motorvärmare)	P-platser (med motorvärmare)
61	76	16

Total tomtarea 61 071 m²

Total bostadsarea 9 643 m²

Årets taxeringsvärde 75 433 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 433 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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 har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
ComHem	Kabel-TV
Cupola	Systematiskt brandskyddsarbete
Home Solutions	IMD Mätdata
KIWA	Hissbesiktning
Kone	Hisservice
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice

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 435 tkr och planerat underhåll för 404 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen.

För framtida underhåll görs avsättningar till underhållsfond, för innevarande år har avsättning skett med 1 185 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installerat DUC i undercentralen	2018
Installerat Bauerfilter	2018
Nya cirkulationspumpar + expansionskärl	2018
Renoverat fastighetsskötarens expedition	2018
Bytt tidur i trapphus	2019
Stamspolning	2019
Rengöring balkonger och hängrännor	2019
Felavhjälpande underhåll lekplatser	2019

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	101
Relining avlopp	87
Tak och hängrännor	47
Omläggning tak	169

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thorbjörn Lange	Ordförande	2022
Eva Eklund	Sekreterare	2021
Petter Borén	Vice ordförande	2022
Anette Lindgren	Vice sekreterare	2021
Mona-Lisa Drugge	Ledamot	2020-12-31
Jörgen Heed	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Johansson	Suppleant	2021
Kerstin Nylund	Suppleant	2021
Roger Eriksson	Suppleant	2022
Eva Appelqvist	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Ray Lindahl	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Källman	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Lagerlöf	2021
Midia Wali	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

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

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under 2020 har föreningen arrangerat och genomfört följande:

Hållit extrastämma angående nedtagning av träd 2 april 2020

Hållit årsstämma den 16 juni 2020

Styrelsen har haft 14 st protokollförda sammanträden under räkenskapsåret.

OVK-besiktning

Statuskontroll av avloppsrör i bottenplattorna i punkthusen

Statuskontroll av taken

Tagit ner träd innergården VG34-VG62

Köpt in nya bänkar

Installerat rörelsevakt i tvättstugor och vissa soprum

Omsatt 3 st lån till lägre ränta 0,8-0,88%

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 470	7 362	7 233	7 142	7 286
Resultat efter finansiella poster	819	605	448	764	414
Soliditet %	10	8	7	6	5
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	240	201	182	166	165
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	240	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	713	699	686	686	686
Lån, kr/m ^{2**}	4 794	4 887	4 979	5 066	5 227

*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 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

** Nyckeltalet skiljer sig från tidigare årsredovisning för år 2017 och 2016 då värdet var felaktigt beräknat.

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.

Gj

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 329 676	1 488 288	2 544 962	-2 462 898	605 103
Disposition enl. årsstämmobeslut				605 103	-605 103
Reservering underhållsfond			1 185 000	-1 185 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-404 386	404 386	
Årets resultat					819 219
Vid årets slut	2 329 676	1 488 288	3 325 577	-2 638 410	819 219

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 857 796
Årets resultat	819 219
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 185 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	404 386
Summa	-1 819 191

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 819 191
--	--------------------

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	7 469 510	7 362 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	228 033	287 804
Summa rörelseintäkter		7 697 543	7 650 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 104 824	-4 265 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 163 298	-1 092 862
Personalkostnader	Not 6	-121 953	-114 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-858 724	-858 724
Summa rörelsekostnader		-6 248 800	-6 331 629
Rörelseresultat		1 448 743	1 318 627
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 938	7 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-633 462	-722 208
Summa finansiella poster		-629 524	-713 524
Resultat efter finansiella poster		819 219	605 103
Årets resultat		819 219	605 103

Gr

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 557 241	48 415 965
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 557 241	48 415 965
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		47 567 241	48 425 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	195	13 797
Övriga fordringar	Not 15	16 503	16 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	451 815	439 958
Summa kortfristiga fordringar		468 513	470 198
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 856 336	4 173 504
Summa kassa och bank		4 856 336	4 173 504
Summa omsättningstillgångar		5 324 849	4 643 702
Summa tillgångar		52 892 090	53 069 667



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 817 964	3 817 964
Fond för yttre underhåll	3 325 577	2 544 962
Summa bundet eget kapital	7 143 541	6 362 926
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 638 410	-2 462 898
Årets resultat	819 219	605 103
Summa fritt eget kapital	-1 819 191	-1 857 796
Summa eget kapital	5 324 350	4 505 131
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	45 344 888
Summa långfristiga skulder	45 344 888	46 249 888
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	880 000
Leverantörsskulder	Not 19	436 247
Skatteskulder	Not 20	15 444
Övriga skulder	Not 21	34 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	857 098
Summa kortfristiga skulder	2 222 852	2 314 648
Summa eget kapital och skulder	52 892 090	53 069 667



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 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	100
Badrumsrenovering	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	6 879 144	6 744 072
Hyror, lokaler	40 584	38 618
Hyror, garage	212 400	212 400
Hyror, p-platser	40 900	40 925
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-93
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 856	-4 084
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-366	-423
Elavgifter	301 704	331 037
Summa nettoomsättning	7 469 510	7 362 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	30 805	19 424
Fakturerade kostnader	3 290	3 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	0
Övriga rörelseintäkter	23 965	16 248
Försäkringsersättningar	169 968	248 892
Summa övriga rörelseintäkter	228 033	287 804

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-404 386	-262 325
Reparationer	-434 788	-901 318 ¹
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 512	-188 193
Försäkringspremier	-137 215	-134 910
Kabel- och digital-TV	-152 473	-151 905
Återbäring från Riksbyggen	0 ²	15 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 575	-6 588
Obligatoriska och övriga besiktningar	-206 673 ³	-38 137
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 095	-8 845
Snö- och halkbekämpning	-17 396	-94 513
Drift och förbrukning, övrigt	0	-27 500
Förbrukningsinventarier	-59 330	-70 214
Vatten	-528 703	-493 149
Fastighetsel	-571 188	-597 995
Uppvärmning	-1 077 548	-1 090 430
Sophantering och återvinning	-225 891	-176 723
Förvaltningsarvode drift	-67 052	-38 226
Summa driftskostnader	-4 104 824	-4 265 871

¹ Reparationskostnaderna för 2019 är extra höga pga kostnader för vattenskador på ca 440 000 kr

² Ingen återbäring pga pandemin

³ Ovk, takbesiktning, lekplatsbesiktning och hissbesiktning, statuskontroll av avloppsstammar i bottenplattorna

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-999 599	-1 005 456
IT-kostnader	-4 758	-3 869
Arvode, yrkesrevisorer	-21 200	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-93 984 ⁴	-19 387
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 909	-20 919
Representation	0	-8 650
Kontorsmateriel	-1 121	-3 881
Tidskrifter och facklitteratur	-1 027	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 150	-9 150
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-1 163 298	-1 092 862

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-44 600	-44 600
Sammanträdesarvoden	-47 000	-41 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-6 500
Övriga personalkostnader	-1 887	-3 210
Sociala kostnader	-21 966	-18 862
Summa personalkostnader	-121 953	-114 172

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-643 840	-643 840
Avskrivningar tillkommande utgifter	-214 885	-214 885
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-858 724	-858 724

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0 ⁵	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 740	6 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 198	1 184
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 938	7 724

⁴ Projektering av lekplatser⁵ Ingen utdelning pga pandemin

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-633 462	-722 088
Övriga räntekostnader	0	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-633 462	-722 208

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 745 786	55 745 786
Mark	1 841 000	1 841 000
Standardförb. ombyggnader	8 595 388	8 595 388
Anslutningsavgifter	348 125	348 125
	66 530 299	66 530 299
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 530 299	66 530 299

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 542 935	-13 899 095
Anslutningsavgifter	-348 125	-348 125
Standardförbättringar	-3 223 274	-3 008 389
	-18 114 334	-17 255 609

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-643 840	-643 840
Årets avskrivning standardförbättringar	-214 885	-214 885
	-858 725	-858 725

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-18 973 059	-18 114 334
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

47 557 241	48 415 965
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	40 559 012	41 202 851
Mark	1 841 000	1 841 000
Standardförb. ombyggnader	5 157 229	5 372 114

Taxeringsvärden

Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	2 433 000	2 433 000

Totalt taxeringsvärde

75 433 000	75 433 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>57 435 000</i>	<i>57 435 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>17 998 000</i>	<i>17 998 000</i>
-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	478 356	478 356
	478 356	478 356
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	478 356	478 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-478 356	-478 356
	-478 356	-478 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	195	13 797
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	195	13 797

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 503	16 443
Summa övriga fordringar	16 503	16 443

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 270
Förutbetalda försäkringspremier	160 099	137 215
Förutbetalt förvaltningsarvode	253 522	252 511
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 194	38 117
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 845
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	451 815	439 958

gr

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 819	2 966
Bankmedel	2 009 280	2 003 270
Transaktionskonto	2 844 237	2 167 268
Summa kassa och bank	4 856 336	4 173 504

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	46 224 888	47 129 888
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-880 000	-880 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 344 888	46 249 888

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,12%	2020-06-30	4 075 000,00	-4 000 000,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2020-06-30	19 280 200,00	-19 130 200,00	150 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-06-30	0,00	23 130 200,00	200 000,00	22 930 200,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2020-07-30	5 213 500,00	-5 213 500,00	170 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2024-07-30	0,00	5 213 500,00	0,00	5 043 500,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2020-12-01	3 879 528,00	-3 879 528,00	60 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-12-01	0,00	3 879 528,00	0,00	3 819 528,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-07-30	4 775 000,00	0,00	100 000,00	4 675 000,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2023-10-30	9 906 660,00	0,00	150 000,00	9 756 660,00
Summa			47 129 888,00	0,00	905 000,00	46 224 888,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 880 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 880 tkr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	436 247	509 163
Summa leverantörsskulder	436 247	509 163

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	194 381	188 193
Debiterad preliminärskatt	-178 937	-176 352
Summa skatteskulder	15 444	11 841

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-4 812	0
Skuld sociala avgifter och skatter	38 875	43 029
Summa övriga skulder	34 063	43 029

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 134	1 728
Upplupna räntekostnader	34 701	51 256
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 791	81 704
Upplupna elkostnader	56 700	61 400
Upplupna värmekostnader	115 761	113 865
Upplupna revisionsarvoden	13 750	18 625
Upplupna styrelsearvoden	12 000	5 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 113	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 325
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	614 899	524 212
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	857 098	870 615

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 088 000	55 088 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

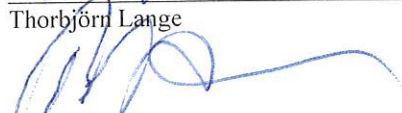


Styrelsens underskrifter

Enköping 210314
Ort och datum



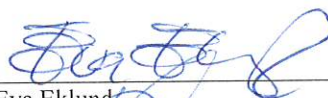
Thorbjörn Lange



Petter Borén



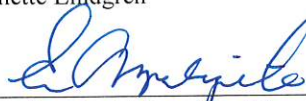
Dan Johansson (suppleant)*



Eva Eklund



Anette Lindgren

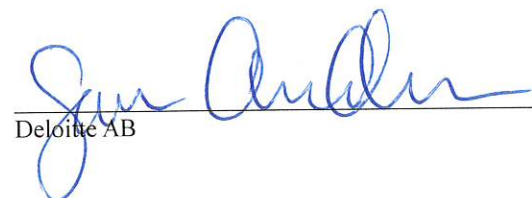


Eva Appelqvist (suppleant)*

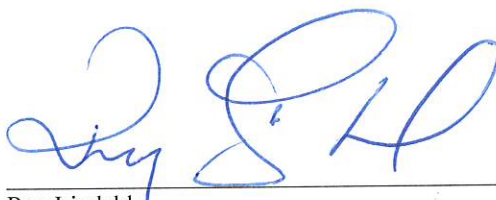
*Som ersättning för frånvarande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2021

Deloitte AB



Deloitte AB



Ray Lindahl
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Enköpingshus 12
organisationsnummer 716401-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Enköpingshus 12 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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.

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 RB BRF Enköpingshus 12 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 29 april 2021

Deloitte AB


Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse:

Till föreningsstämman i RB BRF Enköpingshus 12, Organisationsnummer. 716401-2564

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Enköpingshus 12, för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsen har ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen,

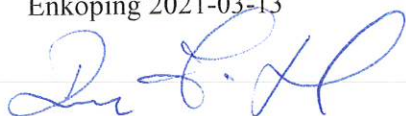
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Från ett lekmannaperspektiv. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen, för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats med god revisionssed i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen. Varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Enköping 2021-03-13



Ray Lindahl

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

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 planerliga 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 Enköpingshus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 12 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

