

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Styrmannen
Org nr: 785000-3539



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Styrmannen 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. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a. högre övriga rörelseintäkter och lägre driftskostnader.

Övriga rörelseintäkter har ökat p.g.a. att föreningen har fått försäkringsersättning för vattenskador. Driftskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för snöröjning och fastighetsel.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 225% till 72%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 225% till 233%.

I resultatet ingår avskrivningar med 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 148 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brynäs 96:6 och 96:7 i Gävle kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 148 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Styrmanngatan 8-10 och 14-16 i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	38	82	26	148

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	2	24	57

Total tomtarea 10 928 m²

Total bostadsarea 9 664 m²

Total lokalarea 413 m²

Årets taxeringsvärde 59 895 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 59 895 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 0,66 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 501 tkr och planerat underhåll för 1 024 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 852 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 732 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2015
Markytor	2015
Garage och p-platser	2015
Ytterbelysning	2015
Byte av vattenmätare	2016
Huskropp utvändigt	2016-2017
Bostäder	2017
Gemensamma utrymmen	2017
Installationer	2017
Markytor	2017
Renovering tvättstuga	2018
Relining	2018
Loftgång	2018
Avlopp och asfaltering	2018
Motionsrum och wc i källare	2019
Relining	2019
Lekplats	2019
Motorvärmare	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Cykeltak	239 398
Hissar	711 750
Spolning	94 250
Gjutning trapp	72 512



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Owe Franzén	Ordförande
Annika Windh	Sekreterare
Jan Hurtig	Ledamot
Lars Lindbom	Ledamot
Sune Karlsson	Ledamot
Lars-Åke Persson	Ledamot Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Birgitta Gustavsson	Suppleant
Johnny Hoff	Suppleant
Roger Brodin	Suppleant
Marie Clain	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor
Erika Söderström	Förtroendevald revisor

Valberedning

Fredrik Qvarfort
Magnus Flodin

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 193 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2%.

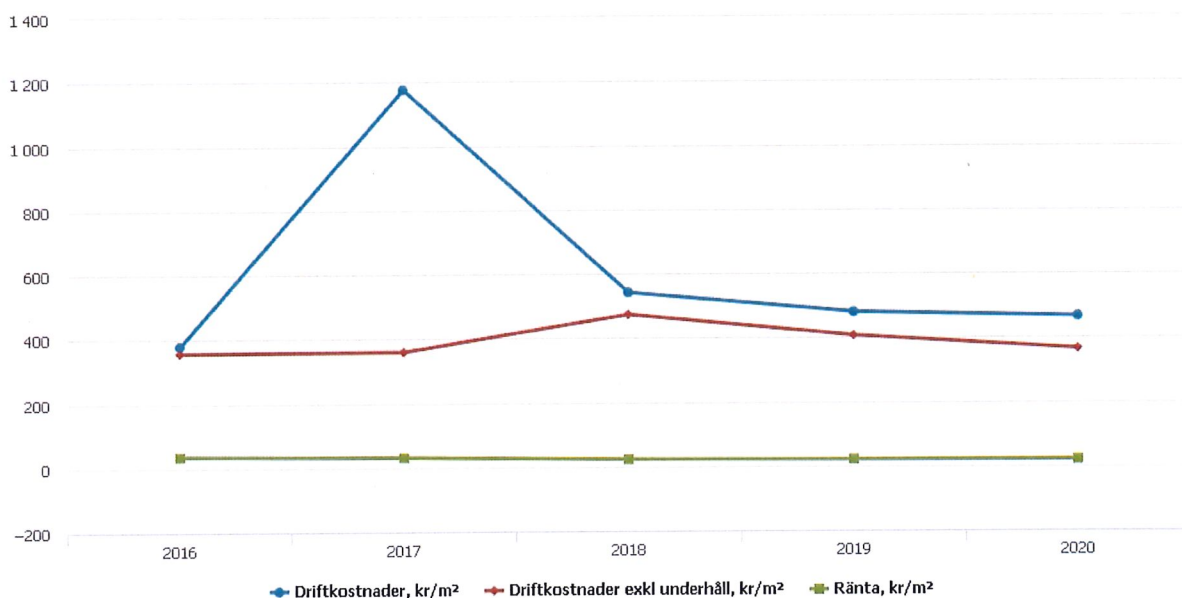
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 520 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 213	6 197	5 910	5 624	5 763
Årets resultat	784	601	-1 037	-7 366	512
Soliditet %	29	26	24	26	50
Likviditet %	72	225	195	160	381
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	520	520	495	477	477
Driftkostnader, kr/m ²	466	480	542	1 176	378
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	364	406	473	359	356
Ränta, kr/m ²	20	21	23	31	35
Lån, kr/m ²	1 438	1 454	1 469	1 522	1 196



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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	297 670	30 000	3 613 915	1 025 815	601 187
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				601 187	-601 187
Reservering underhållsfond			2 732 000	-2 732 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 023 660	1 023 660	
Årets resultat					784 292
Vid årets slut	297 670	30 000	5 322 255	-81 338	784 292

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 627 002
Årets resultat	784 292
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 732 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 023 660
Summa	702 954

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	702 954
--	----------------

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	6 213 157	6 197 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600 919	472 043
Summa rörelseintäkter		6 814 076	6 669 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 695 679	-4 833 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 519	-518 490
Personalkostnader	Not 6	-218 474	-212 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 788	-306 024
Summa rörelsekostnader		-5 830 461	-5 869 994
Rörelseresultat		983 616	799 372
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 943	5 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-202 267	-210 335
Summa finansiella poster		-199 324	-198 185
Resultat efter finansiella poster		784 292	601 187
Årets resultat		784 292	601 187

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 445 368	17 712 434
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	376 233	472 955
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	933 750	6 700
Summa materiella anläggningstillgångar		18 755 351	18 192 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		18 829 351	18 266 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 417	4 181
Övriga fordringar	Not 16	232 111	356 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	255 347	226 473
Summa kortfristiga fordringar		490 875	587 159
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 759 382	2 644 021
Summa kassa och bank		2 759 382	2 644 021
Summa omsättningstillgångar		3 250 257	3 231 179
Summa tillgångar		22 079 608	21 497 269

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		327 670	327 670
Fond för yttre underhåll		5 322 255	3 613 915
Summa bundet eget kapital		5 649 925	3 941 585
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-81 338	1 025 815
Årets resultat		784 292	601 187
Summa fritt eget kapital		702 954	1 627 002
Summa eget kapital		6 352 879	5 568 587
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 219 032	14 490 956
Summa långfristiga skulder		11 219 032	14 490 956
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 271 924	156 924
Leverantörsskulder	Not 20	277 287	253 958
Skatteskulder	Not 21	10 790	0
Övriga skulder	Not 22	123 936	82 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	823 760	944 324
Summa kortfristiga skulder		4 507 697	1 437 726
Summa eget kapital och skulder		22 079 608	21 497 269

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

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	5 026 192	5 020 623
Hyror, bostäder	51 828	29 704
Hyror, lokaler	40 725	19 387
Hyror, garage	116 467	116 064
Hyror, p-platser	126 800	124 700
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-5 407
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-840	-1 627
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 300	-1 996
Bränsleavgifter, bostäder	549 513	549 494
Elavgifter	307 272	346 381
Summa nettoomsättning	6 213 157	6 197 323

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	422 688	425 306
Övriga ersättningar	32 089	36 359
Fakturerade kostnader	900	2 181
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Övriga rörelseintäkter	18 614	8 195
Försäkringsersättningar	126 629	0
Summa övriga rörelseintäkter	600 919	472 043

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 023 660	-737 962
Reparationer	-500 673	-448 387
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 350	-187 350
Försäkringspremier	-125 024	-123 323
Kabel- och digital-TV	-429 912	-418 406
Återbäring från Riksbyggen	0	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 460	-82 296
Serviceavtal	-21 393	0
Sotning	0	-67 000
Obligatoriska besiktningar	-12 958	-15 731
Bevakningskostnader	-31 374	-50 504
Snö- och halkbekämpning	-33 579	-154 312
Drift och förbrukning, övrigt	0	-53 500
Förbrukningsinventarier	-13 064	-42 818
Vatten	-356 918	-305 669
Fastighetsel	-467 937	-660 968
Uppvärmning	-957 098	-1 008 737
Sophantering och återvinning	-249 114	-227 409
Förvaltningsarvode drift	-245 167	-256 020
Summa driftskostnader	-4 695 679	-4 833 293



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-405 978	-383 878
Hyra inventarier & verktyg	-9 956	-7 463
IT-kostnader	-9 385	-1 498
Arvode, yrkesrevisorer	-10 188	-9 844
Övriga förvaltningskostnader	-17 939	-33 545
Kreditupplysningar	-1 350	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 514	-25 967
Kontorsmateriel	-591	-7 823
Telefon och porto	-1 755	-2 941
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-138	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 100	-11 100
Bankkostnader	-1 975	-1 975
Advokat och rättegångskostnader	0	-3 750
Övriga externa kostnader	-47 651	-25 330
Summa övriga externa kostnader	-552 519	-518 490

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-68 292	-36 943
Styrelsearvoden	-37 250	-39 150
Sammanträdesarvoden	-41 000	-45 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-61 000	-53 000
Övriga kostnadsersättningar	-373	-302
Sociala kostnader	-10 559	-37 042
Summa personalkostnader	-218 474	-212 187

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-267 066	-224 179
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 534	-5 531
Avskrivning Installationer	-90 188	-76 313
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-363 788	-306 024

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	7 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 865	4 904
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 943	5 046

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-202 267	-210 335
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-202 267	-210 335

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 572 876	29 572 876
Mark	1 150 000	1 150 000
Tillkommande utgifter	0	11 442 685
Markanläggning	339 790	339 790
Omklassificeringar m.m.	0	-11 442 685
	31 062 666	31 062 666
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 062 666	31 062 666

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 277 508	-12 786 262
Tillkommande utgifter	0	-4 343 344
Markanläggningar	-339 790	-339 790
Omklassificeringar m.m.	0	4 343 344
	-13 617 298	-13 126 052

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-267 066	-224 179
	-267 066	-224 179

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 884 364	-13 350 231
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	16 295 368	16 562 434
Mark	1 150 000	1 150 000
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	0	0



Taxeringsvärden

Bostäder	58 800 000	58 800 000
Lokaler	1 095 000	1 095 000

Totalt taxeringsvärde

	59 895 000	59 895 000
varav byggnader	47 506 000	47 506 000
varav mark	12 389 000	12 389 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	1 023 973	1 023 973
Installationer	1 196 034	1 196 034
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 220 007	2 220 007

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-1 002 332	-996 801
Installationer	-744 720	-668 407
	-1 747 052	-1 665 208

Årets avskrivningar

Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-6 534	-5 531
Installationer	-90 188	-76 313
	-96 722	-81 844

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 843 774	-1 747 052
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

376 233	472 955
----------------	----------------

Varav

Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	15 107	21 641
Installationer	361 126	451 314

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående nybyggnation solceller	933 750	6 700
Vid årets slut	933 750	6 700



Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	74 000	74 000
Summa andra långfristiga fordringar	74 000	74 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 417	4 181
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 417	4 181

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	143 706
Skattekonto	232 111	212 799
Summa övriga fordringar	232 111	356 505

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	145 306	125 024
Förutbetalda driftkostnader	18 648	6 995
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 753	18 948
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 640	74 367
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 140
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 347	226 473

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	435 879	1 433 015
Transaktionskonto	2 323 502	1 211 006
Summa kassa och bank	2 759 382	2 644 021



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	14 490 956	14 647 880
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 271 924	-156 924
Långfristig skuld vid årets slut	11 219 032	14 490 956

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-10-30	3 185 000,00	0,00	35 000,00	3 150 000,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2022-03-01	3 136 307,00	0,00	32 252,00	3 104 055,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-07-30	2 215 275,00	0,00	23 948,00	2 191 327,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-10-30	2 995 730,00	0,00	31 204,00	2 964 526,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-01-30	3 115 568,00	0,00	34 520,00	3 081 048,00
Summa			14 647 880,00	0,00	156 924,00	14 490 956,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 924 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Lånet med omsättningsdatum 2021-10-30 redovisas som kortfristig skuld. Lånet ska inte slutbetalas utan bindas om på villkorsändringsdagen. Lånet med omsättningsdatum 2021-01-30 är omsatt och bundet till 2025-01-30 och redovisas därmed som en långfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 087 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	277 287	253 958
Summa leverantörsskulder	277 287	253 958

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	10 790	0
Summa skatteskulder	10 790	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	27 304
Upplupna räntekostnader	16 196	21 816
Upplupna driftskostnader	14 349	21 069
Upplupna elkostnader	63 990	64 930
Upplupna vattenavgifter	34 878	26 050
Upplupna värmekostnader	114 655	119 005
Upplupna kostnader för renhållning	4 703	4 370
Upplupna revisionsarvoden	0	2 000
Upplupna styrelsearvoden	0	84 900
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 135	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 490
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	555 854	552 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	823 760	944 324

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 538 000	18 538 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-04-26
Ort och datum

Owe Franzén
Owe Franzén

Lars Lindbom
Lars Lindbom

Lars-Ake Persson
Lars-Ake Persson

Jan Hurtig
Jan Hurtig

Annika Windh
Annika Windh

Sune Karlsson
Sune Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-14

Borev revisionsbyrå AB

Tomas Ericson
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Erika Söderström
Erika Söderström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmannen, org.nr 785000-3539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Styrmannen 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Styrmannen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt vår bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 14/5 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gävle den 23/5 2021



Erika Söderström
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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Styrmannen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Styrmannen 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

