

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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 stadgeenlig 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

Medlemsvinst

RB BRF Styrmannen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 7 100 kronor i återbäring samt 7 104 kronor i utdelning.

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
2019-01-01 till 2019-12-31

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 intäkter, lägre driftskostnader, lägre övriga externa kostnader och lägre kostnader för avskrivningar. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 195% till 225%.

I resultatet ingår avskrivningar med 306 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 907 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

Bostäder bostadsrätt 9 664 m²

Lokaler hyresrätt 413 m²

Årets taxeringsvärde 59 895 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 437 000 kr

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 448 tkr och planerat underhåll för 738 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 2 519 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 840 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Motionsrum och wc i källare	149 077
Relining	238 713
Lekplats	332 660
Motorvärmare	17 512



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Owe Franzén	Ordförande
Annika Windh	Sekreterare
Sune Karlsson	Ledamot
Lars Lindbom	Ledamot
Jan Hurtig	Ledamot
Åke Persson	Ledamot Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Roger Brodin	Suppleant
Birgitta Gustavsson	Suppleant
Kalevi Kuusisto	Suppleant
Marie Clain	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Johnny Hoff	Förtroendevald revisor
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Magnus Flodin
Fredrik Qvarfort

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 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

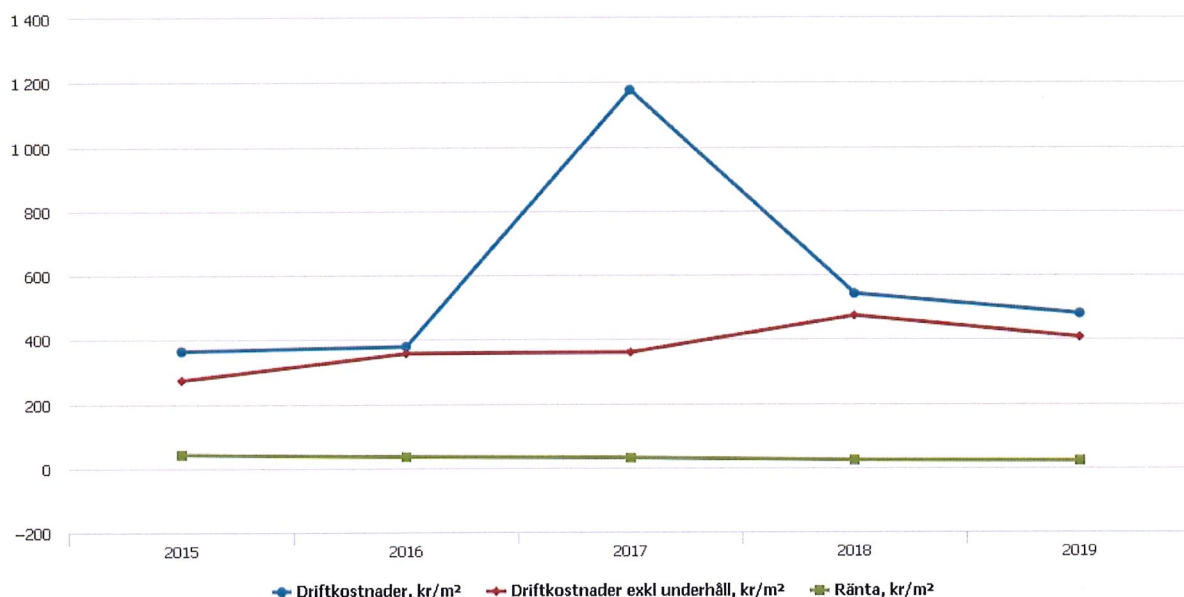
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 520 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 197	5 910	5 624	5 763	5 775
Årets resultat	601	-1 037	-7 366	512	205
Soliditet %	26	24	26	50	48
Likviditet %	225	195	160	381	348
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	520	495	477	477	477
Driftkostnader, kr/m ²	480	542	1 176	378	364
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	406	473	359	356	273
Ränta, kr/m ²	21	23	31	35	42
Lån, kr/m ²	1 454	1 469	1 522	1 196	1 238



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.

Handwritten signature

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	1 511 877	4 165 341	-1 037 488
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 037 488	1 037 488
Reservering underhållsfond			2 840 000	-2 840 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-737 962	737 962	
Årets resultat					601 187
Vid årets slut	297 670	30 000	3 613 915	1 025 815	601 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 127 853
Årets resultat	601 187
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-2 840 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	737 962
Summa	1 627 002

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 627 002
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 197 323	5 909 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	472 043	470 011
Summa rörelseintäkter		6 669 366	6 379 772
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 833 293	-5 456 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-518 490	-607 282
Personalkostnader	Not 6	-212 187	-276 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-306 024	-852 867
Summa rörelsekostnader		-5 869 994	-7 193 481
Rörelseresultat		799 372	-813 709
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 104	7 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 046	4 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-210 335	-235 704
Summa finansiella poster		-198 185	-223 779
Resultat efter finansiella poster		601 187	-1 037 488
Årets resultat		601 187	-1 037 488

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 712 434	17 710 849
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	472 955	554 800
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	6 700	6 700
Summa materiella anläggningstillgångar		18 192 089	18 272 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		18 266 089	18 346 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 181	7 749
Övriga fordringar	Not 16	356 505	385 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	226 473	288 396
Summa kortfristiga fordringar		587 159	681 630
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 644 021	1 929 612
Summa kassa och bank		2 644 021	1 929 612
Summa omsättningstillgångar		3 231 179	2 611 242
Summa tillgångar		21 497 269	20 957 591



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		327 670	327 670
Fond för yttre underhåll		3 613 915	1 511 877
Summa bundet eget kapital		3 941 585	1 839 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 025 815	4 165 341
Årets resultat		601 187	-1 037 488
Summa fritt eget kapital		1 627 002	3 127 853
Summa eget kapital		5 568 587	4 967 400
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 490 956	14 647 880
Summa långfristiga skulder		14 490 956	14 647 880
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	156 924	156 924
Leverantörsskulder	Not 20	253 958	400 150
Övriga skulder	Not 21	82 520	182 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	944 324	602 387
Summa kortfristiga skulder		1 437 726	1 342 311
Summa eget kapital och skulder		21 497 269	20 957 591

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

Under räkenskapsåret 2019 har en ny bedömning av nyttjandeperioden gjorts för föreningens byggnader. Styrelsen har beslutat att nyttjandeperioden uppskattas till 120 år, tidigare livslängd beräknades till 75 år. Föreningen har även omklassificerat tillkommande utgifter till byggnader.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 020 623	4 784 112
Hyror, bostäder	29 704	36 324
Hyror, lokaler	19 387	24 124
Hyror, garage	116 064	101 664
Hyror, p-platser	124 700	85 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-5 407	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 627	-6 234
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 996	0
Bränsleavgifter, bostäder	549 494	544 428
Elavgifter	346 381	339 993
Summa nettoomsättning	6 197 323	5 909 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	425 306	425 544
Övriga ersättningar	36 359	37 676
Fakturerade kostnader	2 181	2 135
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Övriga rörelseintäkter	8 195	4 655
Summa övriga rörelseintäkter	472 043	470 011

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-737 962	-688 123
Reparationer	-448 387	-1 108 417
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 350	-158 370
Försäkringspremier	-123 323	-101 509
Kabel- och digital-TV	-418 406	-424 844
Återbäring från Riksbyggen	7 100	3 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-82 296	-5 182
Serviceavtal	0	-23 165
Sotning	-67 000	0
Obligatoriska besiktningar	-15 731	-99 884
Bevakningskostnader	-50 504	-38 202
Snö- och halkbekämpning	-154 312	-161 847
Statuskontroll	0	-149 087
Drift och förbrukning, övrigt	-53 500	-22 813
Förbrukningsinventarier	-42 818	-49 054
Vatten	-305 669	-299 658
Fastighetsel	-660 968	-620 550
Uppvärmning	-1 008 737	-1 007 325
Sophantering och återvinning	-227 409	-228 158
Förvaltningsarvode drift	-256 020	-274 566
Summa driftkostnader	-4 833 293	-5 456 879

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-383 878	-395 363
Hyra inventarier & verktyg	-7 463	-8 598
IT-kostnader	-1 498	0
Arvode, yrkesrevisor	-9 844	-9 688
Övriga förvaltningskostnader	-33 545	-19 873
Kreditupplysningar	-3 375	-4 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 967	-46 838
Kontorsmateriel	-7 823	-149
Telefon och porto	-2 941	-1 592
Medlems- och föreningsavgifter	-11 100	-11 100
Bankkostnader	-1 975	-1 975
Advokat och rättegångskostnader	-3 750	0
Övriga externa kostnader	-25 330	-107 605
Summa övriga externa kostnader	-518 490	-607 282

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-36 943	-91 420
Styrelsearvoden	-39 150	-39 900
Sammanträdesarvoden	-45 750	-46 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 000	-59 375
Övriga kostnadsersättningar	-302	-144
Pensionskostnader	0	-253
Sociala kostnader	-37 042	-39 261
Summa personalkostnader	-212 187	-276 453

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-224 179	-298 822
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-434 532
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 531	-36 262
Avskrivning Installationer	-76 313	-83 251
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-306 024	-852 867



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 104	7 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 104	7 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 904	4 474
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	142	348
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 046	4 821

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-210 335	-235 640
Övriga räntekostnader	0	-64
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-210 335	-235 704



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 572 876	17 904 427
Mark	1 150 000	1 150 000
Tillkommande utgifter	11 442 685	11 442 685
Markanläggning	339 790	339 790
Omklassificeringar m.m.	-11 442 685	
	31 062 666	30 836 902
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 062 666	30 836 902
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 786 262	-8 144 096
Tillkommande utgifter	-4 343 344	-3 908 812
Markanläggningar	-339 790	-339 790
Omklassificeringar m.m.	4 343 344	
	-13 126 052	-12 392 698
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-224 179	-298 900
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-433 847
	-224 179	-732 747
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 350 231	-13 125 445
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 712 434	17 710 850
Varav		
Byggnader	16 562 434	9 461 509
Mark	1 150 000	1 150 000
Tillkommande utgifter	0	7 099 341
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 800 000	48 000 000
Lokaler	1 095 000	1 437 000
Totalt taxeringsvärde	59 895 000	49 437 000
varav byggnader	47 506 000	38 982 000
varav mark	12 389 000	10 455 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	808 687
Inventarier och verktyg	1 023 973	215 286
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	-996 801	-960 539
Installationer	-668 407	-585 156
	-1 665 208	-1 545 695
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-5 531	-36 262
Installationer	-76 313	-83 251
	-81 844	-119 513
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 747 052	-1 665 208
Restvärde enligt plan vid årets slut	472 955	554 799
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	21 641	27 172
Installationer	451 314	527 627

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut	6 700	6 700

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	74 000	74 000
Summa andra långfristiga fordringar	74 000	74 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 181	7 749
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 181	7 749

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	143 706	172 686
Skattekonto	212 799	212 799
Summa övriga fordringar	356 505	385 485

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	125 024	123 323
Förutbetalda driftkostnader	6 995	16 366
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 948	79 942
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 367	68 765
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 140	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 473	288 396

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 433 015	1 428 110
Transaktionskonto	1 211 006	501 502
Summa kassa och bank	2 644 021	1 929 612

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 647 880	14 804 804
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-156 924	-156 924
Långfristig skuld vid årets slut	14 490 956	14 647 880

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,24%	2020-07-30	2 239 223,00	0,00	23 948,00	2 215 275,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-10-30	3 026 934,00	0,00	31 204,00	2 995 730,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-01-30	3 150 088,00	0,00	34 520,00	3 115 568,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-10-30	3 220 000,00	0,00	35 000,00	3 185 000,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2022-03-01	3 168 559,00	0,00	32 252,00	3 136 307,00
Summa			14 804 804,00	0,00	156 924,00	14 647 880,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 924 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 627 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 863 260 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	253 958	400 150
Summa leverantörsskulder	253 958	400 150

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	84 385	133 743
Skuld sociala avgifter och skatter	844	50 856
Avräkning hyror och avgifter	-2 709	-1 749
Summa övriga skulder	82 520	182 850

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 304	4 163
Upplupna räntekostnader	21 816	22 052
Upplupna driftskostnader	21 069	0
Upplupna elkostnader	64 930	36 897
Upplupna vattenavgifter	26 050	0
Upplupna värmekostnader	119 005	136 170
Upplupna kostnader för renhållning	4 370	0
Upplupna revisionsarvoden	2 000	0
Upplupna styrelsearvoden	84 900	13 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	37 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 490	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	552 390	351 955
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	944 324	602 387

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 538 000	18 538 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

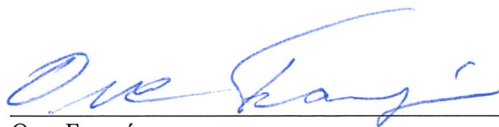
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-03-23

Ort och datum



Owe Franzén



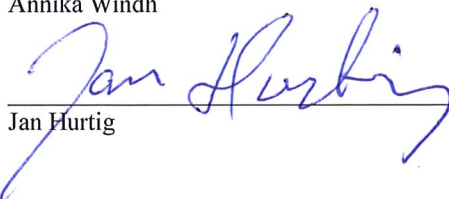
Lars Lindbom



Annika Windh



Sune Karlsson



Jan Hurtig



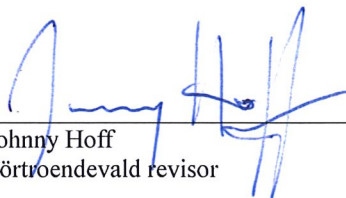
Åke Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 april 2020

Borev revisionsbyrå AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Johnny Hoff
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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 på fel.

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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

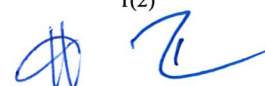
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 Styrmanen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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

räkenskaperna. 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 överträdelse 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.

Uppsala den 23 / 4 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gävle den 29 / 4 2020



Johnny Hoff
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 ränteutgifter 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 planliga 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

