

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Skräddaretorpet
Org nr: 732400-2000



26

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



6

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skräddaretorpet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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 Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 2 306 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 786 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år tack vare minskade driftskostnader.

Föreningen har under året haft mindre kostnader för underhåll och reparationer och större kostnader för uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsättning till bättre ränta samt löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 198% till 263%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 409 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 714 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rågen 1 och Vetet 3 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 237 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-67. Fastighetens adress är Skräddaretorpsvägen 1-27 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.kv	1 r.o.k.	2 r.kv	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	9	6	51	105	39	15	237

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	MC-garage	P-platser	Förråd	Övernattningsrum
1	4	251	75	1

Total tomtarea 53 840 m²

Total bostadsarea 18 101 m²

Total lokalarea 1 286 m²



Årets taxeringsvärde	177 106 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	177 106 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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. Det här året har ingen återbäring erhållits.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Neta at once/Bredbandsbolaget	Internet
Com Hem AB	Kabel-TV
Aimo Park	Parkering

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 229 tkr och planerat underhåll för 520 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 13 706 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 371 tkr (71 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 040 tkr (105 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	1993
Stambyte	1997
Dörrbyte, överbyggd källartrapp	2002-2004
Kulvertbyte	2008-2009
Termostatbyte	2010
Solfångare	2015
Byte belysning trapphus	2016
Fönsterbyte	2017
Spolning, dag- och spillvattenledningar	2018
Byte armaturer stolpbelysning	2018
Lokal	2019
Tvättutrustning	2019
Målning uteplatser, spaljéer	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	94 002
Spolning	290 865
Byte källardörrar	135 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entrépartier, dörrbyte	2020	Påbörjat
Värmeväxlare	2020	Ej beslutat
Målning smidesräcken	2020	Ej beslutat
Utemiljö	2020	Ej beslutat
Betongplattor	2022	Ej beslutat
Målning källare	2023	Ej beslutat
Asfaltering	2026	Ej beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maj-Britt Eriksson	Ordförande	2021
Mikael Olsson	Vice ordförande	2022
Lina Fagerström	Sekreterare	2021
Glenn Erlingsson	Ledamot	2022
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Sylvan	Suppleant	2021
Elisabeth Sevborn	Suppleant	2021
Leif Thiman	Suppleant	2022
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Birgitta Karlsson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning

Styrelsen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen färdigställt ombyggnad av källarlokal till gästlägenhet för uthyrning till föreningens medlemmar. Föreningen har även påbörjat projektering med byte av entréedörrar och installation av passersystem.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 308 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 316 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-11-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-10-01.

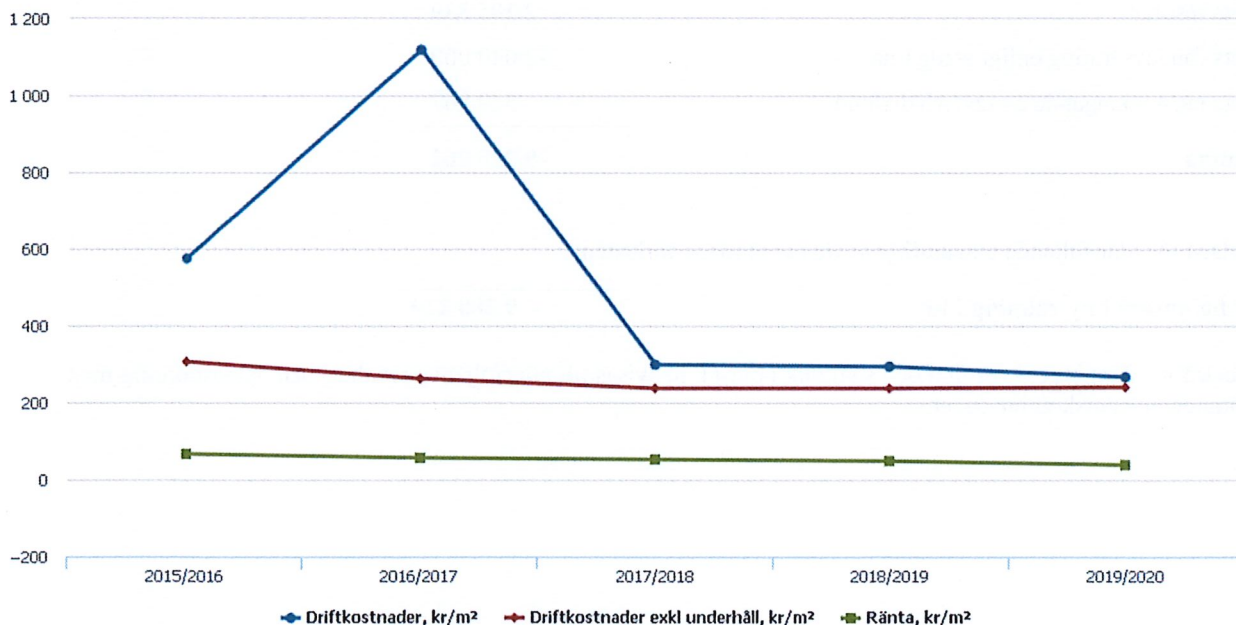
Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	12 057	12 010	11 797	11 765	11 528
Resultat efter finansiella poster	2 306	1 507	1 193	-14 012	-2 990
Årets resultat	2 306	1 507	1 193	-14 012	-2 990
Resultat exklusive avskrivningar	3 714	2 901	2 587	-12 872	-1 850
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 674	861	547	-14 659	-4 080
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	105	105	105	92	115
Balansomslutning	61 930	60 933	60 469	63 587	61 967
Soliditet %	13	10	7	5	7
Likviditet %	263	198	164	212	61
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	640	638	626	626	614
Driftkostnader, kr/m ²	267	294	299	1 091	575
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	240	237	237	888	306
Ränta, kr/m ²	39	49	53	57	67
Underhållsfond, kr/m ²	174	95	47	4	115
Lån, kr/m ²	2 655	2 719	2 784	2 939	2 749
Genomsnittsränta %	1,44	1,77	1,79	2,02	2,59



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: justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 897 209		12 480 000	1 846 802	-11 832 845	1 506 877
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 506 877	-1 506 877
Reservering underhållsfond				2 040 000	-2 040 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-519 867	519 867	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden			-260 000		260 000	
Årets resultat						2 305 839
Vid årets slut	1 897 209		12 220 000	3 366 935	-11 586 101	2 305 839

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 325 968
Överföring från uppskrivningsfond	260 000
Årets resultat	2 305 839
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 040 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	519 867
Summa	-9 280 262

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 280 220**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 056 617	12 009 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 862	152 096
Summa rörelseintäkter		12 261 479	12 161 925
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 456 498	-7 990 006
Personalkostnader	Not 6	-352 988	-355 573
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 408 627	-1 394 462
Summa rörelsekostnader		-9 218 113	-9 740 041
Rörelseresultat		3 043 367	2 421 884
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 426	16 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-757 953	-943 502
Summa finansiella poster		-737 527	-915 007
Resultat efter finansiella poster		2 305 839	1 506 877
Årets resultat		2 305 839	1 506 877



Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	51 697 715	52 829 939
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	631 244	688 700
Summa materiella anläggningstillgångar		52 328 958	53 518 639
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	355 500	355 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		355 500	355 500
Summa anläggningstillgångar		52 684 458	53 874 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-63	3 996
Övriga fordringar	Not 15	3 289	3 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	261 301	262 294
Summa kortfristiga fordringar		264 527	269 579
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 981 218	6 789 216
Summa kassa och bank		8 981 218	6 789 216
Summa omsättningstillgångar		9 245 745	7 058 795
Summa tillgångar		61 930 204	60 932 934



Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 897 209	1 897 209
Uppskrivningsfond	12 220 000	12 480 000
Fond för yttre underhåll	3 366 935	1 846 802
Summa bundet eget kapital	17 484 144	16 224 011
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 586 101	-11 832 845
Årets resultat	2 305 839	1 506 877
Summa fritt eget kapital	-9 280 262	-10 325 968
Summa eget kapital	8 203 882	5 898 043
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	50 205 676
Summa långfristiga skulder	50 205 676	51 463 716
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	182 781
Skatteskulder	Not 20	36 447
Övriga skulder	Not 21	1 847 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 453 428
Summa kortfristiga skulder	3 520 646	3 571 175
Summa eget kapital och skulder	61 930 204	60 932 934



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	65
Standardförbättringar	Linjär	25-75
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Uppskrivning av fastighet	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	67

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 578 236	11 540 511
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-48 743	-48 743
Hyror, lokaler	237 676	235 242
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, p-platser	314 392	308 474
Hyror, övriga	0	1 385
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 929	-18 687
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 015	-14 353
Summa nettoomsättning	12 056 617	12 009 829



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övernattningslägenhet, föreningslokal	18 450	19 440
Övriga avgifter	6 950	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	45 815	40 866
Fakturerade kostnader	4 680	5 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	5
Övriga rörelseintäkter	125 571	76 400
Försäkringsersättningar	3 400	9 685
Summa övriga rörelseintäkter	204 862	152 096

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-519 867	-1 096 403
Reparationer	-228 713	-438 692
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-349 733	-337 409
Försäkringspremier	-186 147	-174 536
Kabel- och digital-TV	-94 329	-92 719
Återbäring från Riksbyggen	0	27 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 853	-1 346
Serviceavtal	-6 875	-6 875
Obligatoriska besiktningar	-7 344	0
Bevakningskostnader	-66 455	0
Snö- och halkbekämpning	-24 469	-55 628
Övriga fastighetskostnader	-74 185	-14 938
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-148 127	-81 022
Fordons- och maskinkostnader	-65	-490
Vatten	-689 623	-696 809
Fastighetsel	-313 076	-326 813
Uppvärmning	-2 006 567	-1 973 838
Sophantering och återvinning	-408 666	-403 215
Fastighetsskötsel, extra debiterat	-26 869	-25 371
Summa driftkostnader	-5 176 963	-5 699 004



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-2 143 653	-2 171 663
IT-kostnader	-5 656	-5 085
Arvode, yrkesrevisorer	-15 688	-15 313
Övriga förvaltningskostnader	-22 211	-20 575
Kreditupplysningar	-5 775	-4 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 285	-34 604
Representation	-13 732	-15 455
Telefon och porto	-6 523	-6 463
Medlems- och föreningsavgifter	-13 035	-15 405
Bankkostnader	-2 977	-2 240
Summa övriga externa kostnader	-2 279 535	-2 291 002

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-52 294	-30 954
Styrelsearvoden	-96 162	-100 000
Sammanträdesarvoden	-58 400	-73 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-95 040	-92 040
Övriga kostnadsersättningar	-105	-1 002
Utbildning	0	-4 200
Sociala kostnader	-50 987	-53 777
Summa personalkostnader	-352 988	-355 573

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-272 082	-272 082
Avskrivning Tidigare uppskrivning	-260 000	-260 000
Avskrivning Markanläggningar	-82 500	-82 500
Avskrivningar Standardförbättringar	-736 589	-722 424
Avskrivning Installationer	-57 457	-57 457
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 408 627	-1 394 462

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	12 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 000



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 961	16 318
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	465	177
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 426	16 495

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-752 028	-943 255
Övriga räntekostnader	0	-247
Övriga finansiella kostnader	-5 925	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-757 953	-943 502



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 526 613	17 526 613
Mark	666 000	666 000
Standardförbättringar	44 505 916	44 505 916
Markanläggning	5 500 000	5 500 000
	68 198 529	68 198 529
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	283 300	0
	283 300	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 481 829	68 198 529
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 363 619	-10 091 537
Standardförbättringar	-15 894 825	-15 172 401
Markanläggningar	-1 654 500	-1 572 000
	-27 912 944	-26 835 938
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-272 082	-272 082
Årets avskrivning standardförbättringar	-736 589	-722 424
Årets avskrivning markanläggningar	-82 500	-82 500
	-1 091 171	-1 077 006
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 004 115	-27 912 944
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	12 480 000	12 740 000
Årets uppskrivning	0	0
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-260 000	-260 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	12 220 000	12 480 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 697 714	52 765 585
Varav		
Byggnader	19 110 912	19 642 994
Mark	666 000	666 000
Standardförbättringar	28 157 802	28 611 091
Markanläggningar	3 763 000	3 845 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	176 000 000	176 000 000
Lokaler	1 106 000	1 106 000
Totalt taxeringsvärde	177 106 000	177 106 000
<i>varav byggnader</i>	<i>128 106 000</i>	<i>128 106 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	241 763	241 763
Installationer	1 259 262	1 259 262
	1 501 025	1 501 025
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-6 213	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-6 213	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 494 812	1 501 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-241 763	-241 763
Installationer	-570 562	-513 105
	-812 325	-754 868
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	6 213	0
	6 213	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-57 457	-57 457
	-57 457	-57 457
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-235 550	-241 763
Installationer	-628 019	-570 562
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-863 569	-812 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	631 243	688 700
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	631 243	688 700

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	355 500	355 500
Summa andra långfristiga fordringar	355 500	355 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-63	3 846
Kundfordringar	0	150
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-63	3 996

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	3 289	3 289
Summa övriga fordringar	3 289	3 289

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 747	11 767
Förutbetalda försäkringspremier	62 681	60 784
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 979	181 955
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 894	7 787
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 301	262 294

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	7 051 217	5 331 811
Transaktionskonto	1 930 001	1 457 405
Summa kassa och bank	8 981 218	6 789 216

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

				2020-08-31	2019-08-31	
Inteckningslån				50 205 676	51 463 716	
Långfristig skuld vid årets slut				50 205 676	51 463 716	
Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,57%	2019-09-30	2 919 872,00	-2 902 595,00	17 277,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2019-09-30	3 135 169,00	-3 116 618,00	18 551,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2020-04-30	3 279 774,00	-3 223 548,00	56 226,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2020-12-30	4 650 000,00	0,00	100 000,00	4 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2021-04-30	4 131 116,00	0,00	86 516,00	4 044 600,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2021-09-01	3 795 598,00	0,00	79 076,00	3 716 522,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-09-30	3 678 407,00	0,00	77 852,00	3 600 555,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-09-30	4 725 000,00	0,00	100 000,00	4 625 000,00
SWEDBANK	1,51%	2022-02-25	4 335 270,00	0,00	77 880,00	4 257 390,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-06-01	4 627 337,00	0,00	96 404,00	4 530 933,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-10-30	2 025 000,00	0,00	100 000,00	1 925 000,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2023-03-01	4 400 240,00	0,00	100 576,00	4 299 664,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-06-01	2 343 973,00	0,00	121 456,00	2 222 517,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-30	4 675 000,00	0,00	100 000,00	4 575 000,00
SEB	0,71%	2024-09-28	0,00	6 019 213,00	107 484,00	5 911 729,00
SEB	1,08%	2025-04-28	0,00	3 223 548,00	18 742,00	3 204 806,00
Summa			52 721 756,00	0	1 258 040,00	51 463 716,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 258 040 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 032 160 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 45 173 516 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	182 781	128 196
Summa leverantörsskulder	182 781	128 196

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	36 447	28 606
Summa skatteskulder	36 447	28 606

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-39 388
Medlemmarnas reparationsfonder	586 405	568 102
Skuld sociala avgifter och skatter	2 709	2 709
Clearing	835	4 635
Övriga kortfristiga låneskulder	1 258 040	1 258 040
Summa övriga skulder	1 847 989	1 794 098

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	35 945	35 854
Upplupna räntekostnader	97 178	127 084
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	101 330
Upplupna elkostnader	19 916	25 838
Upplupna vattenavgifter	56 322	48 066
Upplupna värmekostnader	81 426	76 621
Upplupna kostnader för renhållning	9 194	63 441
Upplupna styrelsearvoden	160 562	179 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	992 885	962 441
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 453 428	1 620 276

Ställda säkerheter

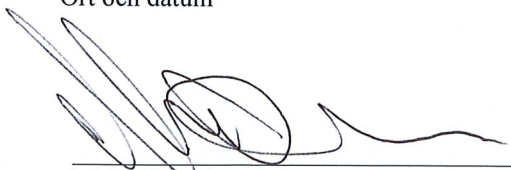
	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	64 677 900	64 677 900



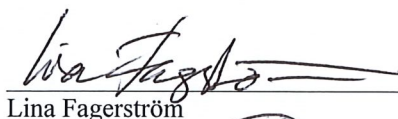
Styrelsens underskrifter

Kalmar 3/11-2020

Ort och datum



Maj-Britt Eriksson



Lina Fagerström



Mikael Olsson

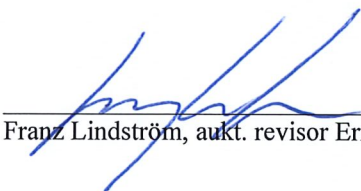


Glenn Erlingsson



Johanna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 11 2020



Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB



Birgitta Karlsson, förtroendevald revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Skräddaretorpet org.nr 732400-2000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Skräddaretorpet för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde 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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi 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 att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Skräddaretorpet för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

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
- 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 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 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.

Kalmar den 28 november 2020

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Birgitta Karlsson
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 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.

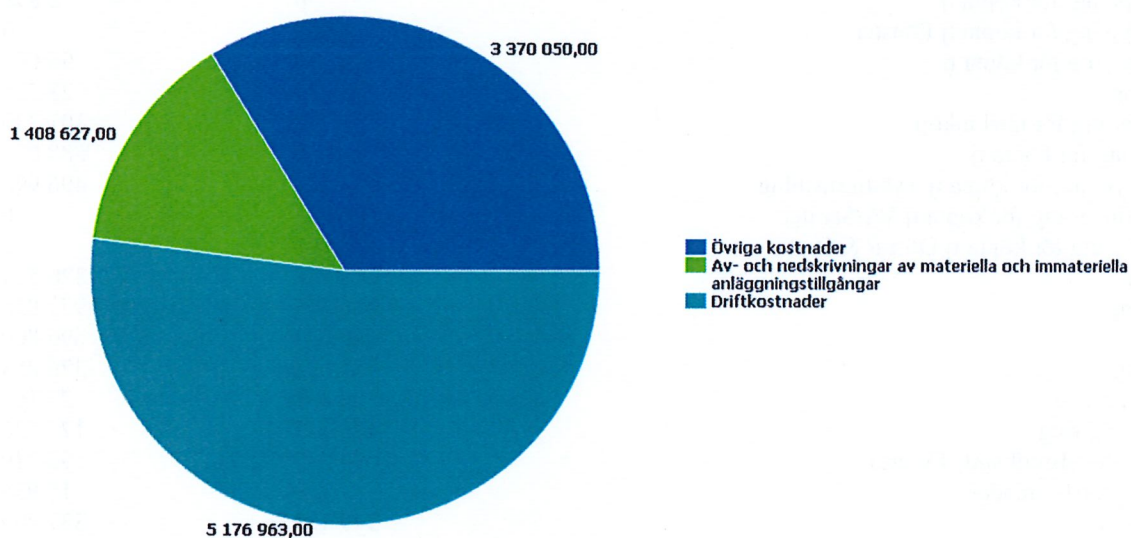
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

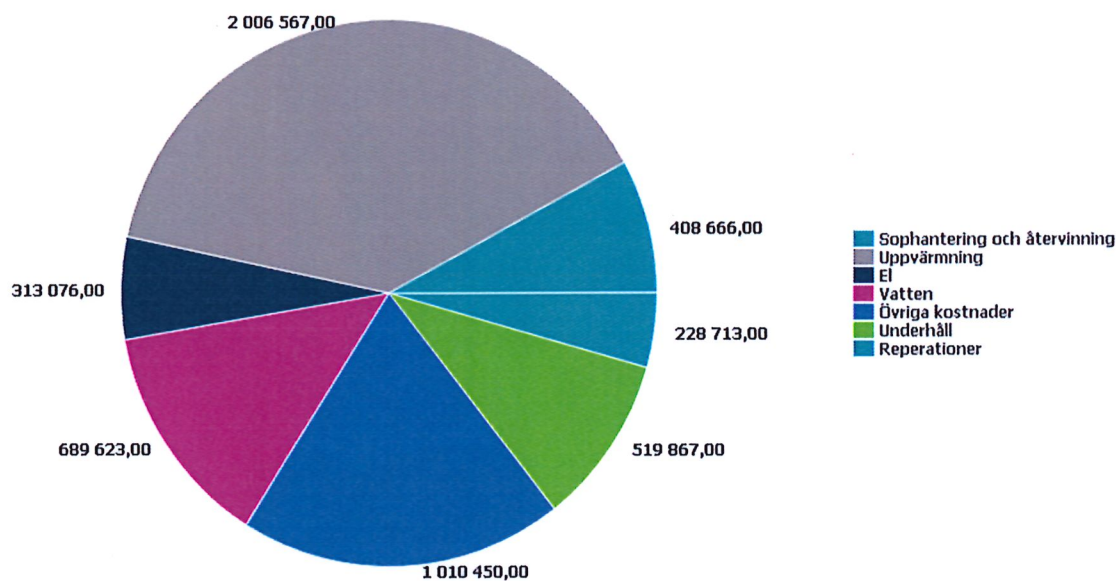
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 176 963	5 699 004
Övriga externa kostnader	2 279 535	2 291 002
Personalkostnader	352 988	355 573
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 408 627	1 394 462
Finansiella poster	737 527	915 007
Summa kostnader	9 955 640	10 655 048



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019/2020	2018/2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	26 869	25 371
Rabatt/återbäring från RB	0	-27 100
Systematiskt brandskyddsarbete	25 853	1 346
Serviceavtal	6 875	6 875
Obligatoriska besiktningkostnader	7 344	0
Bevakningskostnader	66 455	0
Snö- och halkbekämpning	24 469	55 628
Rep bostäder utg för köpta tj	23 289	10 896
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	46 302	203 878
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	20 426	37 217
Rep installationer utg för köpta tj	79 746	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	25 206	37 176
Rep install utg för köpta tj Värme	0	10 881
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	938
Rep install utg för köpta tj El	0	11 093
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 038	3 496
Rep huskropp utg för köpta tj	0	2 898
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 969	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	96 695
Vattenskador	25 737	23 525
UH markytor utg för mtrl inköp	0	101 330
UH lokaler utg för köpta tj	0	588 083
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	94 002	406 990
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	290 865	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	135 000	0
Fastighetsel	313 076	326 813
Uppvärmning	2 006 567	1 973 838
Vatten	689 623	696 809
Sophämtning	384 628	376 053
Extra sophämtning	24 038	27 163
Fastighetsförsäkring	186 147	174 536
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	94 329	92 719
Övriga fastighetskostnader	0	14 938
Fastighetsskatt	349 733	337 409
Förbrukningsinventarier	135 676	12 968
Förbrukningsmaterial	86 636	68 055
Övriga kostnader för transportmedel	65	490
Summa driftkostnader	5 176 963	5 699 004



RBF Skräddaretorpet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skräddaretorpet 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

