

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF s:a Råtorp  
Org nr: 769612-6775



Ordföranden har ordet

Hösten 2019 valdes jag till extern ordförande på extrastämman eftersom det inte fanns någon i föreningen som ville axla denna roll. Inför årets stämman bad jag valberedning ställt frågan om någon i föreningen kan tänka sig att bli ordförande nu eller om det är någon som kan tänka sig att bli ordförande inom 2-3 år. Ingen svarade ja och då lovade jag att ställa upp ytterligare ett år. Detta anser jag vara en nödlösning för jag tycker att det är viktigt att någon som bor i föreningen är beredd att så småningom axla ansvaret som ordförande. Just nu vill jag poängtera att det är extra viktigt att ni som medlemmar engagerar er eftersom två ordinarie styrelseledamöter är på väg att flytta och lämnar styrelsen.

Innan sommaren iordningställde några av oss en grill på den tidigare lekplatsen. Vi hade hoppats på att inviga den gemensamt i samband med en städdag. Tyvärr kom viruset i vägen men förhoppningsvis går detta att genomföra i höst.

Förra året beslutade vi att måla om balkongerna och vi anlidade en målare som tyvärr konstaterade att tidigare underarbete var så dåligt gjort att ställningen som håller balkongerna uppe måste bytas helt och hållet. När ni läser detta är arbetet förhoppningsvis genomfört.

Under vintern har fuktfläckar upptäckts på husen och vi i styrelsen är medvetna om att våra enstegsfasader inte är ultimata för vårt nordiska klimat. I mars hade vi besök av en besiktningsman som konstaterade hög fukt i våra fasader. Vi håller kontroll på fasaderna för att se vilka åtgärder som måste vidtas.

Förra året genomförde vi stämman under bar himmel i föreningens trädgård. Inte särskilt många deltog trots att stämman hölls runt knuten och därför hoppas vi att fler av er kommer ut och deltar i år. Liksom förra året bjuder vi på något att äta och dricka.

Hjärtligt välkomna till året stämman tisdag 15/6 kl. 18 önskar styrelsen.

Med förhoppning om en skön och virusfri sommar.

Lars Ode  
[lars.ode@telia.com](mailto:lars.ode@telia.com)  
0706546589

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF s:a Råtorp får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-13. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-08.

Föreningen har sitt säte i Karlstad kommun.

Årets resultat är 41 tkr och är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på ett mindre underhållsarbete.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 261%.

I resultatet ingår avskrivningar med 274 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 315 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Profossen 1 i Karlstad kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Råtorpsbågen 2-8 i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	16

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	24

Total tomtarea 4 917 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 680 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 22 826 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 826 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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 21 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 495 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 250 tkr (148 kr/m<sup>2</sup>). För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 403 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 280 tkr (167 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 265 tkr (158 kr/m<sup>2</sup>) som är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen 2020.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Huskropp utvändigt, Balkonger	9 700



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ode	Ordförande	2021
Robert Nilsson	Sekreterare	2022
Jörgen Bergh	Vice ordförande	2021
Ulf Gyllestad	Ledamot	2021
Madeleine Karlén Zetterberg	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amir Dzafic	Suppleant	2021
Daniel Lund	Suppleant	2021
Simon Larsson	Suppleant	2021
Gustav Lindh	Suppleant	2021
	Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

KPMG	Auktoriserad revisor
Tom-Erik Engebretsen	Förtroendevald revisor

#### Valberedning

Berit Wall	Sammanställande
Janice Gregebo	
Tom-Erik Engebretsen	

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 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 804 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

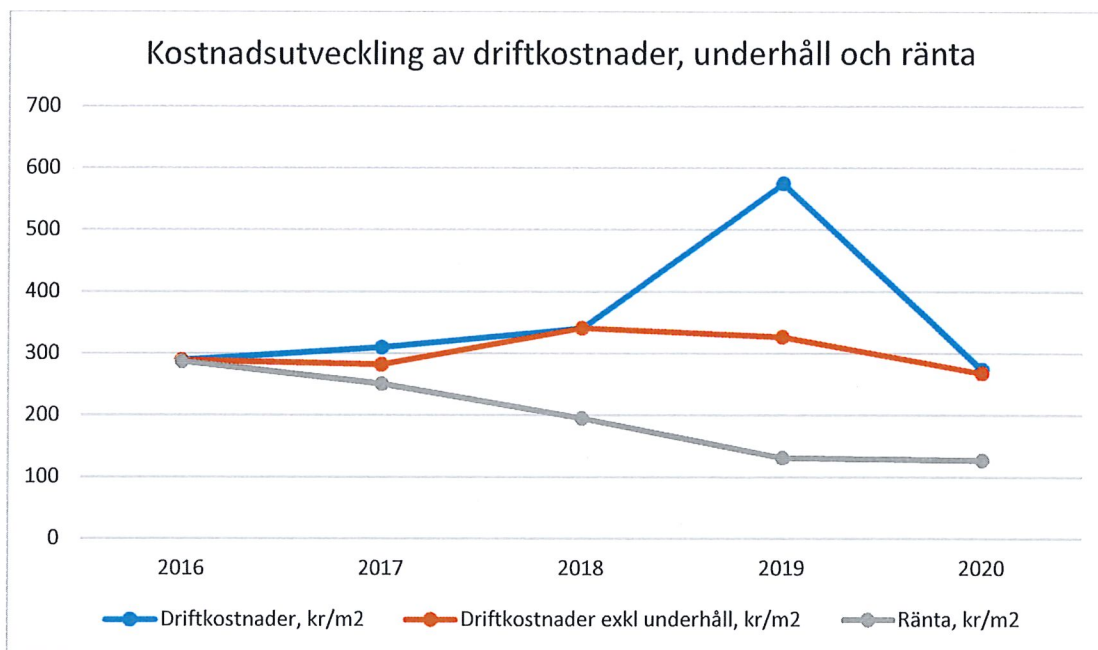
## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 392	1 360	1 335	1 450	1 423
Resultat efter finansiella poster	41	-418	-104	107	52
Resultat exklusive avskrivningar	315	-144	171	382	326
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	50	-353	3	251	195
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	158	124	100	78	78
Balansomslutning	33 019	33 132	33 681	34 087	34 117
Soliditet %	49	49	49	49	48
Likviditet %	261	253	354	275	258
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	804	786	771	838	821
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	274	575	341	310	289
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	268	327	341	282	289
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	127	131	195	251	287
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	424	272	396	296	246
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 785	9 902	10 017	10 130	10 240

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 140 000	456 432	11 422	-418 055
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-418 055	418 055
Reservering underhållsfond		265 000	-265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 700	9 700	
Årets resultat				40 385
Vid årets slut	16 140 000	711 732	-661 933	40 385

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-406 633
Årets resultat	40 385
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 700
<b>Summa</b>	<b>-621 548</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 621 366</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 392 153	1 360 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 323	80 563
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 473 476</b>	<b>1 440 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-459 503	-965 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 918	-367 103
Personalkostnader	Not 6	-27 110	-38 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 385	-274 385
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 221 916</b>	<b>-1 645 451</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>251 560</b>	<b>-204 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 759	3 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-213 935	-220 743
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 175</b>	<b>-213 492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 385</b>	<b>-418 055</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40 385</b>	<b>-418 055</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	31 546 661	31 821 046
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 546 661</b>	<b>31 821 046</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	36 000	36 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 582 661</b>	<b>31 857 046</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	11	11
Övriga fordringar	Not 14	1 711	611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	37 827	34 382
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 549</b>	<b>35 004</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 396 393	1 239 588
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 396 393</b>	<b>1 239 588</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 435 942</b>	<b>1 274 592</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>33 018 603</b>	<b>33 131 639</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 140 000	16 140 000
Fond för yttre underhåll		711 732	456 432
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 851 732</b>	<b>16 596 432</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-661 933	11 422
Årets resultat		40 385	-418 055
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-621 548</b>	<b>-406 633</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 230 184</b>	<b>16 189 799</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 238 225	16 438 856
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 238 225</b>	<b>16 438 856</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	200 574	196 583
Leverantörsskulder	Not 18	41 204	-1 300
Skatteskulder	Not 19	67 344	65 136
Övriga skulder	Not 20	60	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	241 012	242 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>550 194</b>	<b>502 984</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>33 018 603</b>	<b>33 131 639</b>

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 350 348	1 320 576
Hyrer, bostäder	25 200	23 550
Hyrer, p-platser	16 605	16 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 392 153</b>	<b>1 360 326</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
IT-avgifter	75 456	75 456
Övriga ersättningar	5 870	5 107
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>81 323</b>	<b>80 563</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-9 700	-417 200
Reparationer	-20 519	-66 587
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 296	-33 048
Försäkringspremier	-23 690	-22 246
Kabel- och digital-TV	-64 087	-64 152
Återbäring från Riksbyggen	0	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 960
Obligatoriska besiktningar	-9 822	0
Bevakningskostnader	-394	0
Snö- och halkbekämpning	-544	-55 279
Förbrukningsinventarier	-15 400	0
Vatten	-52 415	-45 379
Fastighetsel	-25 824	-37 743
Uppvärmning	-161 902	-186 769
Sophantering och återvinning	-39 065	-38 171
Förvaltningsarvode drift	-1 845	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-459 503</b>	<b>-965 933</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-347 266	-338 645
Arvode, yrkesrevisorer	-14 225	-9 563
Övriga förvaltningskostnader	-1 923	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 731	-7 210
Medlems- och föreningsavgifter	-2 304	-2 304
Bankkostnader, Swedbank	-2 070	-2 155
Övriga externa kostnader, extern ordförande	-88 399	-6 866
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-460 918</b>	<b>-367 103</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-1 500	-7 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-1 500
Sociala kostnader	-5 110	-9 030
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-27 110</b>	<b>-38 030</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-274 385	-274 385
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-274 385</b>	<b>-274 385</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	0	3 456
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 456</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ränteintäkter	2 759	3 795
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 759</b>	<b>3 795</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-213 116	-220 295
Räntekostnader till kreditinstitut	-819	-448
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-213 935</b>	<b>-220 743</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	31 600 000	31 600 000
Mark	2 459 000	2 459 000
	<b>34 059 000</b>	<b>34 059 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 059 000</b>	<b>34 059 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Byggnader	-2 237 954	-1 963 569
	<b>-2 237 954</b>	<b>-1 963 569</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-274 385	-274 385
	<b>-274 385</b>	<b>-274 385</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 512 339</b>	<b>-2 237 954</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 546 661</b>	<b>31 821 046</b>

**Varav**

Byggnader	29 087 661	29 362 046
Mark	2 459 000	2 459 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	22 826 000	22 826 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>22 826 000</b>	<b>22 826 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 400 000</i>	<i>18 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 426 000</i>	<i>4 426 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggen	36 000	36 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11	11
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 711	611
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 711</b>	<b>611</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 940	23 690
Förutbetalda driftkostnader	1 181	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 706	10 692
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>37 827</b>	<b>34 382</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, Landshypotek	915 387	912 628
Transaktionskonto, Swedbank	479 005	324 960
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 396 393</b>	<b>1 239 588</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	16 438 799	16 635 439
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 574	-196 583
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 238 225</b>	<b>16 438 856</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,84%	2023-08-25	6 036 760,00	0,00	100 000,00	5 936 760,00
NORDEA	1,10%	2022-06-15	6 040 421,00	0,00	50 000,00	5 990 421,00
SWEDBANK	2,13%	2026-09-25	4 558 258,00	0,00	46 640,00	4 511 618,00
<b>Summa</b>			<b>16 635 439,00</b>	<b>0,00</b>	<b>196 640,00</b>	<b>16 438 799,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 574 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 802 296 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 435 929 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	41 204	-1 300
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>41 204</b>	<b>-1 300</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	34 296	32 088
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	33 048	33 048
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>67 344</b>	<b>65 136</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	60	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 650	9 112
Upplupna räntekostnader	20 518	20 759
Upplupna driftskostnader	0	2 925
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 338	800
Upplupna elkostnader	3 033	7 884
Upplupna värmekostnader	20 499	41 961
Upplupna kostnader för renhållning	3 347	6 409
Upplupna revisionsarvoden	500	500
Upplupna styrelsearvoden	25 000	28 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 500	1 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 174
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 627	121 181
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>241 012</b>	<b>242 505</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 959 000	17 959 000

**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

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lars Ode

\_\_\_\_\_  
Jörgen Bergh

\_\_\_\_\_  
Robert Nilsson

\_\_\_\_\_  
Ulf Gyllestad

\_\_\_\_\_  
Madeleine Karlén Zetterberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

\_\_\_\_\_  
Pontus Ericsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Tom-Erik Engebretsen  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Arsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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



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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

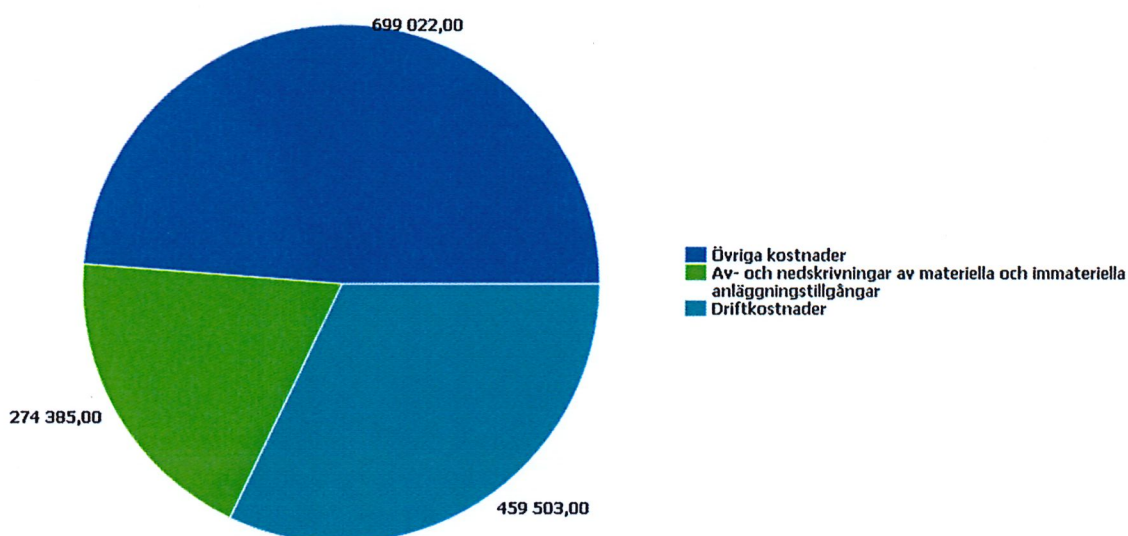
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

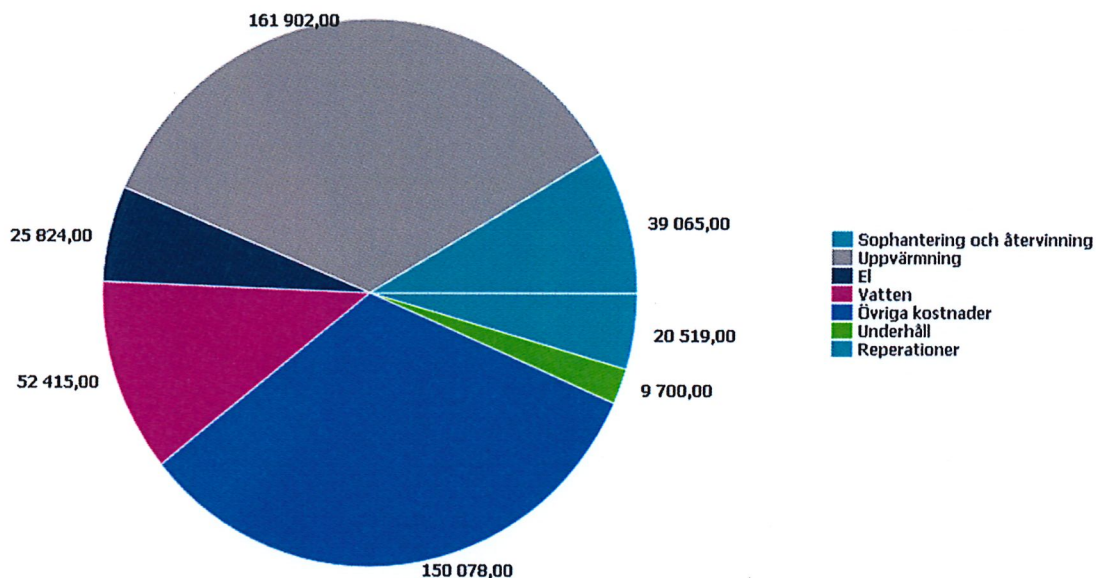
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	459 503	965 933
Övriga externa kostnader	460 918	367 103
Personalkostnader	27 110	38 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	274 385	274 385
Finansiella poster	210 993	213 492
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 432 909</b>	<b>1 858 943</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 845	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 960
Obligatoriska besiktningsskostnader	9 822	0
Bevakningskostnader	394	0
Snö- och halkbekämpning	544	55 279
Rep bostäder utg för köpta tj	8 463	25 921
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 769	769
Rep installationer utg för köpta tj	0	10 572
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3 657	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	13 379
Rep huskropp utg för köpta tj	5 631	7 635
Rep markytor utg för köpta tj	0	5 269
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	3 042
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	372 500
UH huskropp utg för köpta tj	9 700	0
Underhåll Övrigt	0	44 700
Fastighetsel	25 824	37 743
Uppvärmning	161 902	186 769
Vatten	52 415	45 379
Sophämtning	39 065	38 171
Fastighetsförsäkring	23 690	22 246
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	64 087	64 152
Fastighetsskatt	34 296	33 048
Förbrukningsinventarier	12 687	0
Förbrukningsmaterial	2 713	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>459 503</b>	<b>965 933</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	1 680 kr/kvm	1 680 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	38	38
Fastighetsel	15	22
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	20	20
Fjärrkyla	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	8	0
Förbrukningsmaterial	2	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	6	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-3
Rep bostäder utg för köpta tj	5	15
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj	3	5
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	8
Rep installationer utg för köpta tj	0	6
Rep markytor utg för köpta tj	0	3
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	33
Sophämtning	23	23
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	6	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	222
Underhåll Övrigt	0	27
Uppvärmning	96	111
Vatten	31	27
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>273,51</b>	<b>574,96</b>



# RBF s:a Råtorp

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF s:a Råtorp 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](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557447234700

## Dokument

RBF södra Råtorp Årsredovisning 2020  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2021-05-21 13:52:23 CEST (+0200) av  
Riksbyggen (R)  
Färdigställt 2021-05-28 08:01:18 CEST (+0200)

## Initierare

Riksbyggen (R)  
Riksbyggen  
Org. nr 702001-7781  
noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

tom-erik Engebretsen (tE)  
RBF s:a Råtorp (föreningsvald revisor)  
tom\_erik\_engebretsen@yahoo.no



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tom-Erik Engebretsen"  
Signerade 2021-05-22 11:11:35 CEST (+0200)

Pontus ericsson (Pe)  
RBF s:a Råtorp (Auktoriserad revisor)  
pontus.ericsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PONTUS ERICSSON"  
Signerade 2021-05-28 08:01:18 CEST (+0200)

Lars Ode (LO)  
RBF s:a Råtorp (ordförande)  
lars.ode@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ODE"  
Signerade 2021-05-27 19:00:35 CEST (+0200)

Jörgen Berg (JB)  
RBF s:a Råtorp (vice ordförande)  
jorgen.bergh@atea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jörgen Stanley Berg"  
Signerade 2021-05-24 16:32:12 CEST (+0200)

madeleine karlen zetterberg (mkz)

Robert Nilsson (RN)



# Verifikat

Transaktion 09222115557447234700

RBF s:a Råtorp (ledamot)

*Madeleine.Zetterberg-Karlen@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MADELEINE ZETTERBERG KARLÉN"

*Signerade 2021-05-21 14:54:25 CEST (+0200)*

RBF s:a Råtorp (sekreterare)

*robnil1969@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT NILSSON"

*Signerade 2021-05-21 16:25:05 CEST (+0200)*

Ulf Gyllestad (UG)

RBF s:a Råtorp (ledamot)

*ulf.gyllestad@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Gösta Gyllestad"

*Signerade 2021-05-24 09:36:50 CEST (+0200)*

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

