
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Gula Höja
Org nr: 746000-9934



Medlemsvinst

RBF Gula Höja är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning på grund av pandemin.

Dagordning vid 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 jämte stämмоordföranden 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

Innehållsförteckning

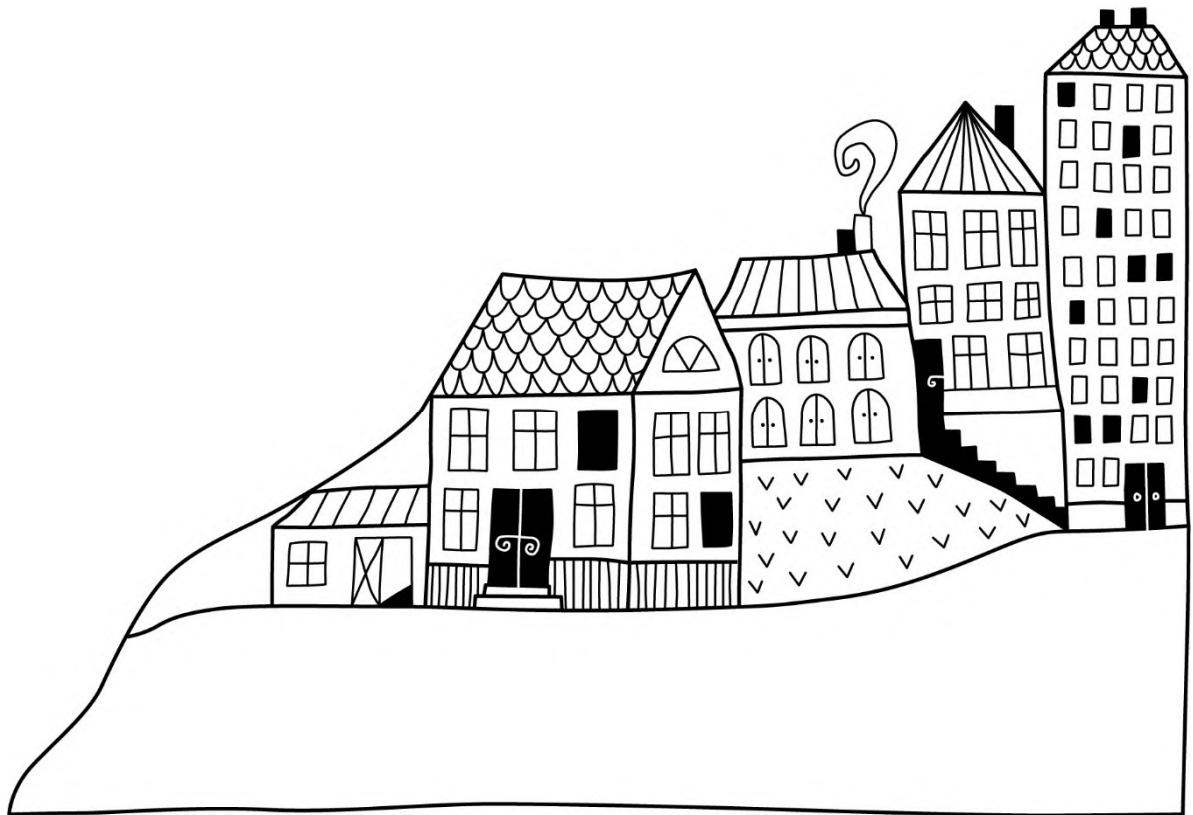
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Styrelsens ord

Året har präglats av den eländiga Corona-epidemin. Årsmötet för 2019 som planerats att hållas som vanligt i mars 2020, fick uppskjutas till juni. Då med minimalt deltagande och poströstning.

Flera planerade underhåll har fått avbrytas eller senareläggas. T ex den lagstadgade OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll. Under året har vi dock haft en hel del renoveringar; Målning av källarfönster, räcken till källare samt fyra torkrum/tvättstugor och nio källargångar.

Efter krav från Malmö Kommun har vi också bytt oljeavskiljare i våra fem garage. I samband med detta har vi även renoverat de soprum som finns där samt bytt alla garageportarna.

På garagetaken har vi färdigställt nya grönytor samt byggt två nya boulebanor.

Vi har bytt tjugo källardörrar samt tre sidodörrar till garagen.

Under 2020 har vi även tecknat ett avtal med Sydantenn Tele AB om att dom ska ta över vårt bredband. Detta har dock försenats av Corona-epidemin och bytet av boxarna i våra lägenheter kommer förhoppningsvis att ske under hösten 2021.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts genom Riksbyggen, som på ett tillfredställande sätt handlagts av Kristina Quist tillsammans med sina medarbetare på Riksbyggens ekonomiavdelning. De har varit oss till hjälp med ekonomiska göromål såsom aviseringar av avgifter, bevakningar av fakturor, kontakt med myndigheter.

Styrelsen har själv haft kontakt med banker och kreditinstitut när vi under verksamhetsåret omsatt lån.

Vår utemiljö sköts som tidigare av Riksbyggen.

Riksbyggen har ombesörjt även snöröjningen under icke ordinarie arbetstid, vintern 2020-2021.



Förvaltningsberättelse

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02 och ekonomiska plan. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28. Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter samt minskade kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 174% till 42%. De tre lån som ska omplaceras under 2021 inte hade redovisat som kortfristigt hade likviditeten varit 160%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändrast, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 169 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 048 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ellenborg 1-3, Högatorp 1-3 och 5 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 29 byggnader med 648 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1971.

Föreningen är försäkrad hos Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 1 471 904 kr.

Från och med 2021-01-01 har föreningen ett nytt tomträttsavtal den nya tomträttsavgälden att bli 2 299 650 kr per år.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok	Summa
84	174	348	42	0	648

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
174	358	359

Total tomtarea 85 295 m²

Total bostadsarea 45 999 m²

Total tomtarea 85 295 m²

Bostäder bostadsrätt 45 999 m²

Total bostadsarea 45 999 m²

Årets taxeringsvärde 487 742 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 487 742 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,67 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gula Höja. 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 1 811 och planerat underhåll för 1 819. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2020 och visar på ett underhållsbehov på 266 926 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 26 692 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 467 kr då ersättningskomponenter är bort räknade.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Ar
Omfogning fasad	2012-2019
Lekplatser	2015- 2017
Omläggning av takpapp	2017-2018
Tätning av garagetak	2018-2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	738 787
Installationer	142 500
Huskropp utvändigt	937 802

*Varav 421 Tkr avser nyinvestering av tvättutrustning så som tex tvättmaskin och torktumlare

Planerat underhåll

	Ar
Utbyte av porttelefon och taggsystem	2020-2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig-Arne Derle	Ordförande	2021
Anders Franzen	Sekreterare	2021
Roger Wocki	Vice ordförande	2022
Mujo Pondro	Ledamot	2022
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Rosengren	Suppleant	2021
Attila Forai	Suppleant	2022
Christl Ström	Suppleant	2021
Veton Kalici	Suppleant	2022
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Ann-Christin Gemkvist	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Skelaj Andersson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aina Barsenfeldt	2021
Eva Skelaj Andersson	2021
Hans Törnquist	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk till K3 redovisning från K2.

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

Medlemsinformation

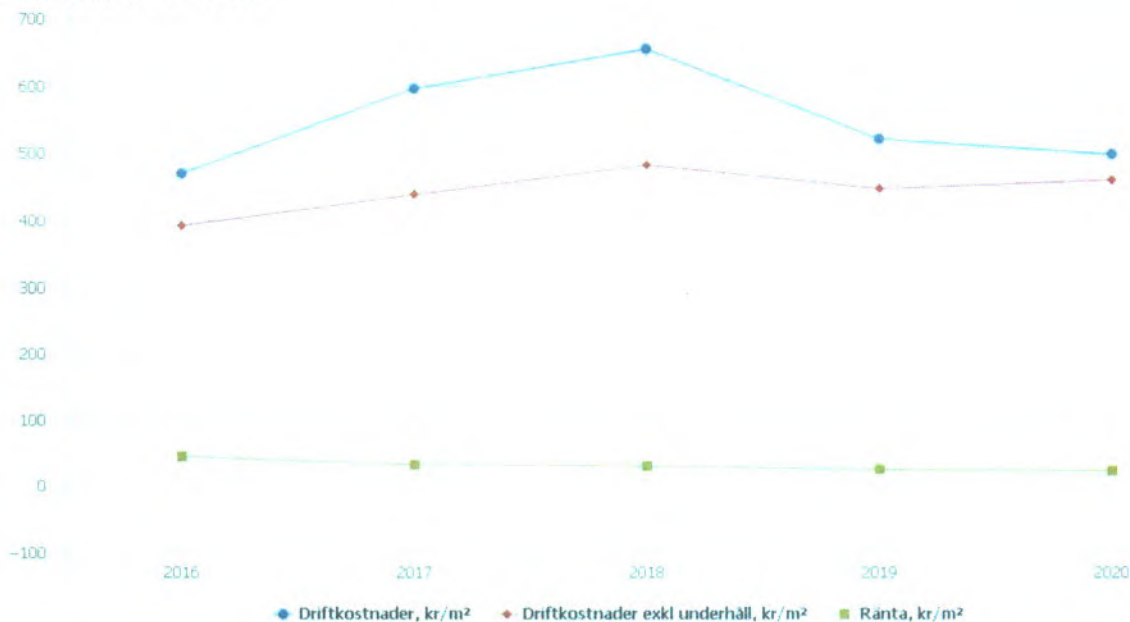
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 797 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 82 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 82 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 797 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 3% höjning av årsavgift. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 490 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 64 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 65 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	31 943	30 860	29 827	29 327	28 968
Resultat efter finansiella poster	4 879	3 206	-4 249	-2 113	8
Årets resultat	4 879	3 206	-4 249	-2 113	8
Resultat exklusive avskrivningar	8 048	6 139	-1 242	1 161	3 706
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 581	-6 192	-13 894	-9 871	-7 252
Avsättning till underhållsfond kr/m²	119	268	275	240	222
Balansomslutning	75 400	73 064	71 797	78 449	83 515
Kassaflöde, indirekt metod	-2 718	4 291	-3 690	-1 867	985
Soliditet %	14	8	3	8	10
Likviditet %	42	174	126	175	188
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	490	467	444	431	421
Bränsletillägg, kr/m²	128	128	128	128	128
Driftkostnader, kr/m²	499	521	654	595	469
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	460	447	482	438	391
Ränta, kr/m²	23	25	30	32	44
Underhållsfond, kr/m²	750	671	477	374	271
Lån, kr/m²	1 292	1 341	1 393	1 446	1 497

*Föreningen har 3 Lån som ska omplaceras under 2021 är redovisat som kortfristig skuld. Lånen ger en felaktig bild att redovisas som kortfristiga skulder av föreningens likviditet. Om lånen inte redovisat som kortfristig är likviditeten 160%

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

✓

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 654 612	0	0	30 856 437	-31 237 021	3 205 775
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 205 775	-3 205 775
Reservering underhållsfond				5 466 800	-5 466 800	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 819 088	1 819 088	
Årets resultat						4 879 034
Vid årets slut	2 654 612	0	0	34 504 149	-31 678 958	4 879 034

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-28 031 246
Årets resultat	4 879 034
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 466 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 819 088
Summa	-26 799 923

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 26 799 923**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	31 943 035	30 860 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 320 227	3 208 853
Summa rörelseintäkter		35 263 262	34 069 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 958 261	-23 959 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 837 982	-1 664 228
Personalkostnader	Not 6	-1 376 891	-1 287 948
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 169 216	-2 932 752
Summa rörelsekostnader		-29 342 350	-29 844 795
Rörelseresultat		5 920 912	4 224 215
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	93 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 377	15 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 055 255	-1 127 489
Summa finansiella poster		-1 041 878	-1 018 440
Resultat efter finansiella poster		4 879 034	3 205 775
Årets resultat		4 879 034	3 205 775

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	60 360 806	57 744 474
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	42 601	139 214
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 856 310	31 250
Summa materiella anläggningstillgångar		62 259 716	57 914 938
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	972 000	972 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		972 000	972 000
Summa anläggningstillgångar		63 231 716	58 886 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	57 817	17 325
Övriga fordringar	Not 16	149 866	112 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 939 314	1 307 791
Summa kortfristiga fordringar		2 146 997	1 437 317
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 020 819	12 739 306
Summa kassa och bank		10 020 819	12 739 306
Summa omsättningstillgångar		12 167 815	14 176 623
Summa tillgångar		75 399 531	73 063 561

✓

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 654 612	2 654 612
Fond för yttre underhåll		34 504 149	30 856 437
Summa bundet eget kapital		37 158 761	33 511 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 678 957	-31 237 021
Årets resultat		4 879 034	3 205 775
Summa fritt eget kapital		-26 799 923	-28 031 246
Summa eget kapital		10 358 838	5 479 804
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	35 960 108	59 449 438
Summa långfristiga skulder		35 960 108	59 449 438
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 489 699	2 233 516
Leverantörsskulder	Not 20	836 095	918 298
Skatteskulder	Not 21	32 267	14 997
Övriga skulder	Not 22	81 519	103 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 641 006	4 864 190
Summa kortfristiga skulder		29 080 586	8 134 319
Summa eget kapital och skulder		75 399 531	73 063 561

✓

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 879 034	3 205 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 169 216	2 932 752
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 048 250	6 138 527
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-709 680	123 329
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-309 916	434 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 019 596	6 696 515
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-5 688 845	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 825 060	-31 250
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 513 905	-31 250
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 233 236	-2 374 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 233 236	-2 374 364
Årets kassaflöde	-2 718 487	4 290 901
Likvidamedel vid årets början	12 739 306	8 448 405
Likvidamedel vid årets slut	10 020 819	12 739 306
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slut avskrivet år
Byggnadstomme	Linjär	2069
Byggnad Fasad	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Tak	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Fönster	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Balkong	Linjär	2033
Byggnad El	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Värme	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Ventilationr	Linjär	Slut avskriven
Byggnad VVSe	Linjär	Slut avskriven
Byggnad inre ytskikt o inredning	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Säkerhetsdörrar	Linjär	Slut avskriven
Fiberinstallation	Linjär	2029
Utrustning IMD	Linjär	Slut avskriven
Handledare/ledstång	Linjär	2022
Passagesystem	Linjär	2025
Jordfelsbrytare	Linjär	2029
Utemiljö	Linjär	Slut avskriven
Byggnad Garage	Linjär	Slut avskriven
Garage Tak	Linjär	2049
Garageportar	Linjär	2029
Garage Oljeavskiljare	Linjär	2039
Inventarier	Linjär	

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	22 535 880	21 462 720
Hyror, lokaler	533 933	534 612
Hyror, garage	936 282	938 010
Hyror, p-platser	396 045	376 060
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-77 604	-57 399
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-92 247	-45 705
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-93 270	-100 035
Bränsleavgifter, bostäder	5 890 824	5 890 824
Elavgifter	1 913 192	1 861 070
Summa nettoomsättning	31 943 035	30 860 157

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	513 216	513 216
Övriga lokalintäkter	58 068	64 338
Balkonginglasning	2 456 100	2 456 100
Övriga ersättningar	132 506	101 458
Fakturerade kostnader	36 599	37 204
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	122	19
Erhållna skadestånd	67 119	0
Övriga rörelseintäkter	33 256	11 846
Försäkringsersättningar	23 241	24 671
Summa övriga rörelseintäkter	3 320 227	3 208 853

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 819 088	-3 414 695
Reparationer	-1 810 615	-1 188 646
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 014 692	-978 437
Tomträttsavgäld	-1 471 979	-1 471 904
Försäkringspremier	-437 923	-427 242
Kabel- och digital-TV	-1 090 931	-1 045 912
Återbäring från Riksbyggen	0	57 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 234	-26 621
Serviceavtal	-73 025	-94 026
Obligatoriska besiktningar	-306 401	-61 622
Bevakningskostnader	-174 035	-171 309
Snö- och halkbekämpning	-127 354	-362 420
Statuskontroll	0	-51 081
Ersättningar till hyresgäster	-500	0
Förbrukningsinventarier	-202 391	-257 716
Fordons- och maskinkostnader	-2 633	-2 159
Vatten	-1 823 314	-1 674 669
Fastighetsel	-2 544 171	-2 797 640
Uppvärmning	-5 121 722	-5 074 308
Sophantering och återvinning	-368 557	-367 888
Förvaltningsarvode drift	-4 550 695	-4 548 774
Summa driftskostnader	-22 958 261	-23 959 867

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-5 562	-13 176
Förvaltningsarvode administration	-979 576	-957 615
Hyra inventarier & verktyg	-10 014	-2 491
Resekostnader	-424	0
IT-kostnader	-4 219	-500
Arvode, yrkesrevisor	-17 688	-17 263
Övriga förvaltningskostnader	-13 860	-75 000
Kreditupplysningar	-33 598	-19 926
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-135 754	-103 270
Representation	-16 077	-22 534
Kontorsmateriel	-60 415	-60 102
Telefon och porto	-19 589	-19 954
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 393	-1 115
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-35 176	-34 990
Köpta tjänster	-2 508	0
Konsultarvoden	-63 563	-58 263
Bankkostnader	-5 925	-5 715
Advokat och rättegångskostnader	-156 906	0
Övriga externa kostnader	-274 286	-271 864
Summa övriga externa kostnader	-1 837 982	-1 664 228

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till övrig personal	-689 579	-694 410
Styrelsearvoden	-166 600	-161 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 050	-28 839
Pensionskostnader	-189 472	-117 827
Övriga personalkostnader	-7 025	-21 960
Sociala kostnader	-299 164	-263 912
Summa personalkostnader	-1 376 891	-1 287 948

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnad komponenter	-2 430 729	-584 607
Avskrivningar tillkommande utgifter	-242 725	-2 117 096
Avskrivning Markanläggningar	-264 716	0
Avskrivning Anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Avskrivning Maskiner och inventarier	-96 613	-96 616
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 169 216	-2 932 752

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	93 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	93 312

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 429	14 706
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 948	1 031
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 377	15 738

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 055 255	-1 127 489
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 055 255	-1 127 489

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	103 019 661	47 709 881
Tillkommande utgifter	6 498 381	75 098 734
Anslutningsavgifter	2 016 500	2 016 500
Markanläggning	14 679 616	1 389 046
	126 214 158	126 214 161
Årets anskaffningar		
Markanläggning	5 688 846	0
	5 688 846	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 903 004	126 214 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 175 334	-18 087 833
Värdehöjande åtgärder	-4 942 478	-45 649 961
Anslutningsavgifter	-672 167	-537 732
Markanläggningar	-14 679 617	-1 358 024
	-68 469 596	-65 633 550
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 430 729	-584 607
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-242 725	-2 117 096
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Årets avskrivning markanläggningar	-264 716	-0
	-3 072 603	-2 836 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-71 542 199	-68 469 686
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 360 806	57 744 475
Taxeringsvärden		
Bostäder	479 000 000	479 000 000
Lokaler	8 742 000	8 742 000
Totalt taxeringsvärde	487 742 000	487 742 000
<i>varav byggnader</i>	<i>356 400 000</i>	<i>356 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>131 342 000</i>	<i>131 342 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	4 418 120	4 418 120
Utrangering av inventarier	-2 965 780	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 452 340	4 418 120
Årets anskaffning		
Maskiner och inventarier	0	0
Summa årets anskaffning	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 452 340	4 418 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-4 278 907	-4 182 291
Utrangering av inventarier	2 965 784	0
	- 1 313 123	- 4 182 291
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier	-96 616	-96 616
	-96 616	-96 616
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 409 739	-4 278 907
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 601	139 214

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Nytt passagesystem	16 172	0
Garageramper beräknar klart 2021	969 888	0
Byte Gavel dörrar källare beräknat klart 2022	839 000	0
Solceller anläggning	0	31 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 856 310	31 250

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	972 000	972 000
Summa andra långfristiga fordringar	972 000	972 000

*Föreningen har 1 944 st granatibevís i Riksbyggens intresseförening `a 500 k

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	44 023	17 325
Kundfordringar	13 794	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	57 817	17 325

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	149 866	112 201
Summa övriga fordringar	149 866	112 201

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	501 422	437 923
Förutbetalda driftkostnader	0	3 115
Förutbetalda kabel-tv-avgift	241 232	85 536
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 835	45 265
Förutbetalda tomträttsavgäld	1 149 825	735 952
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 939 314	1 307 791

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	7 334	10 492
Bankmedel	4 410 429	4 296 955
Företagskonto	123 718	382 419
Transaktionskonto	5 479 338	8 049 439
Summa kassa och bank	10 020 819	12 739 306

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	59 449 807	61 682 954
Nästa års amortering samt omplaceringslån nästa år på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 489 699	-2 233 516
Långfristig skuld vid årets slut	35 960 108	59 449 438

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändrings Dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,46%	2021-02-28	8 201 973,00	0,00	300 000,00	7 901 973,00
SWEDBANK	2,85%	2021-04-23	5 173 613,00	0,00	125 000,00	5 048 613,00
SWEDBANK	2,91%	2021-04-23	8 668 193,00	0,00	125 000,00	8 543 193,00
SBAB	1,69%	2022-03-21	5 424 271,00	0,00	500 000,00	4 924 271,00
SWEDBANK	1,58%	2023-12-21	9 439 947,00	0,00	200 000,00	9 239 947,00
SWEDBANK	0,86%	2024-08-23	7 890 000,00	0,00	390 000,00	7 500 000,00
SBAB	0,91%	2025-11-14	4 345 146,00	0,00	100 000,00	4 245 146,00
SWEDBANK	1,69%	2026-06-17	250 000,00	0,00	250 000,00	0,00
SWEDBANK	2,24%	2026-06-17	8 716 539,00	0,00	143 147,00	8 573 392,00
SWEDBANK	1,00%	2027-08-25	3 573 272,00	0,00	100 000,00	3 473 272,00
Summa			61 682 954,00	0,00	2 233 147,00	59 449 807,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 995 920 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 995 920 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa är redovisas som kortfristiga skulder enligt lag även om de kommer att placeras om. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	32 267	14 997
Summa skatteskulder	32 267	14 997

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-27 422	0
Skuld sociala avgifter och skatter	95 946	82 388
Avräkning hyror och avgifter	0	11 353
Clearing	12 995	9 577
Summa övriga skulder	81 519	103 318

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	184 275	162 000
Upplupna sociala avgifter	118 260	109 074
Upplupna räntekostnader	110 839	121 680
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 301	436 513
Upplupna elkostnader	270 562	273 338
Upplupna värmekostnader	802 748	781 445
Upplupna revisionsarvoden	43 050	41 650
Upplupna styrelsearvoden	167 000	161 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 803	92 111
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 895 168	2 685 379
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 641 006	4 864 190

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	105 040 700	105 040 700

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021- 04-09

Stig-Arne Derle

Anders Franzen

Johan Persson

Roger Wocki

Mujo Pondro

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021- 04-12

Ingrid Sollerhed Fahlén
Ernst & Young AB

Ann-Christin Genkvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja, org.nr 746000-9934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas 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 misstag.

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2020 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

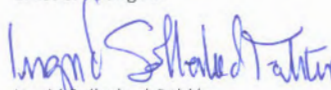
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

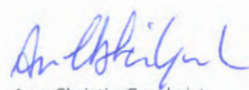
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö den 12 april 2021

Ernst & Young AB


Ingrid Sollerhed-Fahlén
Auktoriserad revisor


Ann-Christin Gemkvist
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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Gula Höja

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Gula Höja 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

