

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Cederträdet  
Org nr: 762500-1255





---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Noter .....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Cederträdet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 991 kr.

Årets resultat ligger i linje med föregående år. Kostnaden för reparationer är märkbart högre jämfört med föregående år. Räntekostnaderna är något lägre.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 247% till 367%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 099 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 914 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cedern 24 Vänersborgs kommun. På fastigheten finns två byggnader med 104 lägenheter samt 16 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Kronogatan 46-48 i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

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

Föreningen är momsregistrerad för garageplatser och p-platser som hyrs ut till externa hyresgäster samt för IMD.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rum o<br>kokvrå | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 8                 | 8     | 22    | 50    | 2     | 14    |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | P-platser | Miljöhus |
|---------|--------|-----------|----------|
| 16      | 91     | 11        | 1        |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 6 921 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 7 880 m <sup>2</sup> |
| Total lokalaria   | 504 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 73 459 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 73 459 000 kr |

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

| Leverantör                      | Avtal                  |
|---------------------------------|------------------------|
| Fastighetsförvaltning           | Riksbyggen             |
| Hissar                          | Curator Hiss AB        |
| Kabel-TV, telefoni och bredband | Telia                  |
| Fastighetsförsäkring            | Länsförsäkringar       |
| Fågelavtal                      | Anticimex              |
| Elavtal                         | Göteborgs Energi/Bixia |
| Fjärrvärme                      | Vattenfall             |

#### 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 232 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2020 (enligt K3). Den visar på ett underhållsbehov på 1 729 tkr per år för den närmaste tioårsperioden. Eftersom föreningen tillämpar K3-regelverket blir den underhållskostnad som underhållsfonden tas i anspråk för emellertid betydligt mindre. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 277 tkr enligt underhållsplanen (50 år). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                                 | År        | Kommentar                |
|---------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| Byte lgh-dörr samt nytt låssystem           | 2017      | 603 tkr har aktiverats   |
| Byte frånluftsystem i garaget               | 2017      | Underhåll                |
| Byte av fönster och fönsterdörrar           | 2014-2015 | Ersatt komponent         |
| Byte av DUC-Värmecentral                    | 2014      | Underhåll                |
| Ny belysning i garage                       | 2015      | Underhåll                |
| Målning miljöhus                            | 2015      | Underhåll                |
| Underhåll markytor, kantsten och plantering | 2014      | Underhåll                |
| Värmeväxlar                                 | 2014      | Underhåll                |
| Stam- och badrumsrenovering                 | 2007      | Ersatt komponent         |
| Belysning tvättstugor                       | 2017      | Underhåll                |
| Hissbyte, etapp 1                           | 2018      | 2 835 tkr har aktiverats |
| Hissbyte, etapp 2                           | 2019      | 2 835 tkr har aktiverats |

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning           | Belopp |
|-----------------------|--------|
| Dörrbyte, styrelserum | 56 223 |

**Planerat underhåll**

|         | År   | Kommentar |
|---------|------|-----------|
| Takbyte | 2022 | A         |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Jan Lönqvist        | Ordförande         | 2021                          |
| Anita Svahn         | Sekreterare        | 2022                          |
| Göran Darefelt      | Vice ordförande    | 2022                          |
| Erik Johansson      | Ledamot            | 2021                          |
| Lennart Theliander  | Ledamot Riksbyggen | 2021                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Anita Wahlqvist     | Suppleant            | 2021                          |
| Lars Holm           | Suppleant            | 2022                          |
| Marianne Larsson    | Suppleant            | 2022                          |
| Alexander Antonsson | Suppleant Riksbyggen | 2021                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer            | Uppdrag                | Utsedd av stämman |
|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Nils Wahlström                 | Förtroendevald revisor | Stämman           |
| RevisorsCentrum i Skövde AB    |                        |                   |
| Huvudansvarig; Anders Karlsson | Auktoriserad revisor   | Stämman           |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av |
|---------------------|-----------|
| Maria Nilsson       | Stämman   |

| Valberedning                     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Anne Legnehed                    | 2021                          |
| Birgitta Gelang                  | 2021                          |
| Conny Johansson (Sammankallande) | 2021                          |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

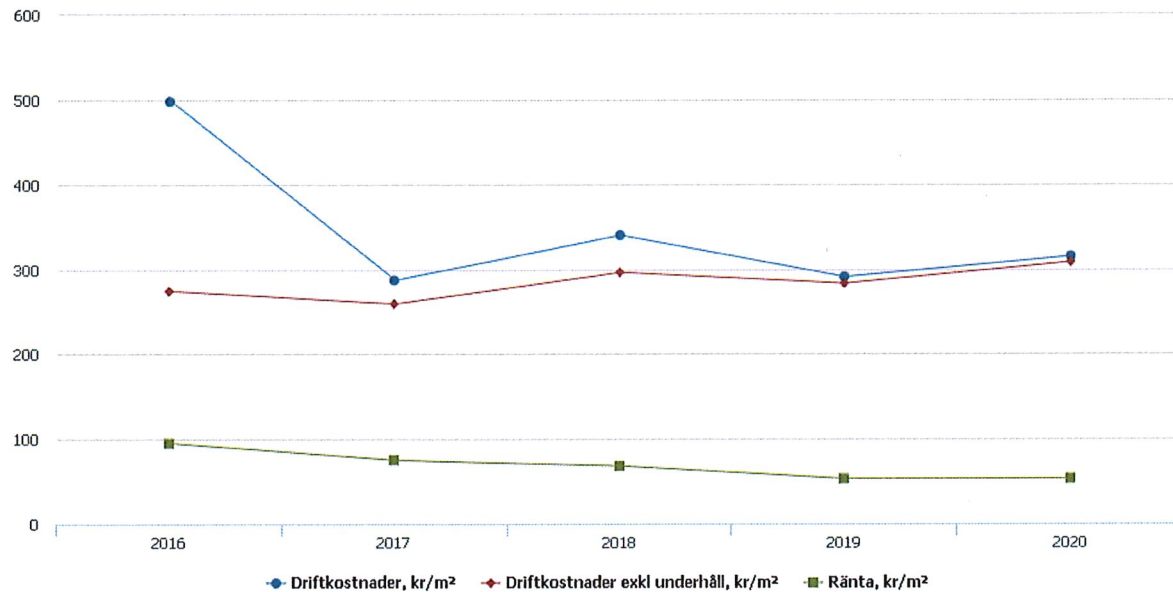
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2019 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 727 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.) 

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                      | 6 510  | 6 481  | 6 354  | 6 315  | 6 295  |
| Resultat efter finansiella poster    | 1 815  | 1 805  | 1 213  | 1 567  | -331   |
| Resultat exklusive avskrivningar     | 2 914  | 2 862  | 2 202  | 2 563  | 652    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 33     | 111    | 131    | 131    | 131    |
| Balansomslutning                     | 41 896 | 40 596 | 39 374 | 38 980 | 37 933 |
| Soliditet %                          | 32     | 28     | 25     | 22     | 18     |
| Likviditet %                         | 367    | 247    | 270    | 314    | 219    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²   | 727    | 726    | 717    | 711    | 706    |
| Driftkostnader, kr/m²                | 293    | 291    | 340    | 287    | 498    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 286    | 283    | 296    | 259    | 274    |
| Ränta, kr/m²                         | 53     | 53     | 68     | 75     | 95     |
| Underhållsfond, kr/m²                | 932    | 906    | 803    | 717    | 613    |
| Lån, kr/m²                           | 3 267  | 3 339  | 3 402  | 3 478  | 3 544  |

**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 i procent av balansomslutningen. *k*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet               |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 924 962              | 0                       | 0                      | 7 594 199           | 1 152 711              | 1 805 260         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                         |                        |                     | 1 805 260              | -1 805 260        |
| Reservering underhållsfond        |                      |                         |                        | 277 000             | -277 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      |                         |                        | -56 223             | 56 223                 |                   |
| Årets resultat                    |                      |                         |                        |                     |                        | 1 814 927         |
| Vid årets slut                    | 924 962              | 0                       | 0                      | 7 814 976           | 2 737 195              | 1 814 927         |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 2 957 971        |
| Årets resultat                          | 1 814 927        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -277 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 56 223           |
| <b>Summa</b>                            | <b>4 552 121</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 552 121**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 6 509 657                | 6 481 222                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 277 006                  | 272 426                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>6 786 663</b>         | <b>6 753 648</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4 | -2 457 090               | -2 441 695               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -918 846                 | -931 754                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -90 113                  | -110 775                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7 | -1 098 979               | -1 057 116               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-4 565 028</b>        | <b>-4 541 340</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>2 221 635</b>         | <b>2 212 309</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0                        | 29 377                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 10 281                   | 9 879                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -416 989                 | -446 304                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-406 708</b>          | <b>-407 048</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>1 814 927</b>         | <b>1 805 260</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>1 814 927</b>         | <b>1 805 260</b>         |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>                  |       |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                         |       | -277 000                 | -928 000                 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond                     |       | 56 223                   | 67 191                   |
|                                                        |       | <b>-220 777</b>          | <b>-860 809</b>          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                   |       | <b>1 594 150</b>         | <b>944 451</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 9  | 34 975 397        | 36 074 375        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 10 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>34 975 397</b> | <b>36 074 375</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 260 000           | 260 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>260 000</b>    | <b>260 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>35 235 397</b> | <b>36 334 375</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |        | 81 140            | 79 834            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 341 123           | 140 864           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>422 263</b>    | <b>220 698</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 6 238 193         | 4 041 069         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>6 238 193</b>  | <b>4 041 069</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 660 456</b>  | <b>4 261 767</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>41 895 853</b> | <b>40 596 142</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                              | 924 962           | 924 962           |
| Fond för yttre underhåll                     | 7 814 975         | 7 594 199         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>8 739 937</b>  | <b>8 519 161</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 2 737 195         | 1 152 711         |
| Årets resultat                               | 1 814 927         | 1 805 260         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>4 552 121</b>  | <b>2 957 971</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>13 292 059</b> | <b>11 477 132</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14            | 26 791 338        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>26 791 338</b> | <b>27 390 778</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14            | 599 720           |
| Leverantörsskulder                           | 377 710           | 186 959           |
| Skatteskulder                                | 17 694            | 12 286            |
| Övriga skulder                               | Not 15            | 5 236             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16            | 812 096           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 812 456</b>  | <b>1 728 232</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>41 895 853</b> | <b>40 596 142</b> |

# 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 | Antal år      |
|---------------------------------|---------------------|---------------|
| Stomme och grund                | Linjär              | 100           |
| Stomkomplettering och innervägg | Linjär              | Slutavskriven |
| Värme och sanitet               | Linjär              | Slutavskriven |
| El                              | Linjär              | 40            |
| Inre ytskikt och vitvaror       | Linjär              | 15            |
| Fasader                         | Linjär              | Slutavskriven |
| Fönster                         | Linjär              | 50            |
| Köksinredning                   | Linjär              | 30            |
| Yttertak                        | Linjär              | 40            |
| Ventilation                     | Linjär              | Slutavskriven |
| Transport (hiss)                | Linjär              | 40            |
| Styr- och övervakning           | Linjär              | 15            |
| Restpost                        | Linjär              | Slutavskriven |
| Balkongrenovering               | Linjär              | 25            |
| Stam-och badrumsrenovering      | Linjär              | 43            |
| Säkerhetsdörrar                 | Linjär              | 40            |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 5 727 768                | 5 718 597                |
| Hyror, lokaler                     | 139 152                  | 137 728                  |
| Hyror, garage                      | 333 035                  | 332 780                  |
| Hyror, p-platser                   | 2 604                    | 2 604                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -2 175                   | -3 444                   |
| Elavgifter                         | 309 273                  | 292 957                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>6 509 657</b>         | <b>6 481 222</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                                    | 240 864                  | 239 977                  |
| Övriga lokalintäkter                                 | 8 646                    | 8 500                    |
| Övriga ersättningar                                  | 15 982                   | 22 632                   |
| Fakturerade kostnader                                | 360                      |                          |
| Övriga rörelseintäkter                               | 10 416                   | 1 317                    |
| Försäkringsersättningar, återbäring Länsförsäkringar | 738                      | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                  | <b>277 006</b>           | <b>272 426</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -56 223                  | -67 191                  |
| Reparationer                         | -231 767                 | -114 090                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -167 206                 | -161 798                 |
| Försäkringspremier                   | -60 721                  | -57 475                  |
| Kabel- och digital-TV                | -294 967                 | -292 572                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 9 200                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -8 624                   | -4 031                   |
| Serviceavtal                         | -11 200                  | -25 670                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -54 390                  | -47 941                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -1 525                   | -18 268                  |
| Förbrukningsinventarier              | -13 168                  | -10 835                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                        | -179                     |
| Vatten                               | -205 129                 | -189 330                 |
| Fastighetsel                         | -387 865                 | -469 204                 |
| Uppvärmning                          | -809 636                 | -857 041                 |
| Sophantering och återvinning         | -132 043                 | -122 340                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -22 626                  | -12 929                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 457 090</b>        | <b>-2 441 695</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -847 356                 | -839 400                 |
| Lokalkostnader                             | -2 000                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -24 688                  | -18 225                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -16 853                  | -30 757                  |
| Kreditupplysningar                         | -675                     | -1 125                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -12 293                  | -22 524                  |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -480                     |
| Telefon och porto                          | -7 124                   | -12 130                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 888                   | -4 888                   |
| Bankkostnader                              | -720                     | -675                     |
| Övriga externa kostnader                   | -2 250                   | -1 550                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-918 846</b>          | <b>-931 754</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -50 000                  | -50 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -36 000                  | -36 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 8 400                    | -7 100                   |
| Sociala kostnader                                     | -12 513                  | -17 175                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-90 113</b>           | <b>-110 775</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -46 321                  | -50 954                  |
| Avskrivning Om- och tillbyggnader                              | -1 052 658               | -1 006 162               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 098 979</b>        | <b>-1 057 116</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring Länsförsäkringar                                         | 0                        | 4 417                    |
| Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg     | 0                        | 24 960                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>                 | <b>29 377</b>            |

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 8 669 700          | 8 852 220          |
| Mark                                                   | 848 775            | 848 775            |
| Standardförbättringar                                  | 46 282 239         | 43 447 026         |
| Markanläggning                                         | 1 500 000          | 1 500 000          |
|                                                        | <b>57 300 714</b>  | <b>54 648 021</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Standardförbättringar, hiss                            |                    | 2 835 213          |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>2 835 213</b>   |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                    |                    |
| Utrangering byggnader, hiss                            |                    | -182 520           |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>-182 520</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>57 300 714</b>  | <b>57 300 714</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -7 075 628         | -7 207 195         |
| Standardförbättringar                                  | -12 650 711        | -11 644 549        |
| Markanläggningar                                       | -1 500 000         | -1 500 000         |
|                                                        | <b>-21 226 339</b> | <b>-20 351 744</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -46 321            | -50 954            |
| Återföring avskrivningar årets utrangering, hiss       |                    | 182 520            |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -1 052 658         | -1 006 162         |
|                                                        | <b>-1 098 979</b>  | <b>-874 596</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-22 325 318</b> | <b>-21 226 340</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>34 975 397</b>  | <b>36 074 374</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 1 547 751          | 1 594 071          |
| Mark                                                   | 848 775            | 848 775            |
| Standardförbättringar                                  | 32 578 870         | 33 631 528         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 71 600 000         | 71 600 000         |
| Lokaler                                                | 1 859 000          | 1 859 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>73 459 000</b>  | <b>73 459 000</b>  |
| varav byggnader                                        | 53 714 000         | 53 714 000         |
| varav mark                                             | 19 745 000         | 19 745 000         |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 61 101         | 61 101         |
|                                                        | <b>61 101</b>  | <b>61 101</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>61 101</b>  | <b>61 101</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -61 101        | -61 101        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-61 101</b> | <b>-61 101</b> |
| <b>Restvärde vid årets slut</b>                        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                       | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg | 260 000        | 260 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   | <b>260 000</b> | <b>260 000</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 62 612         | 60 721         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 203 468        | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 73 083         | 73 143         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 960          | 7 000          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>341 123</b> | <b>140 864</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 3 920            | 5 715            |
| Bankmedel                   | 4 813 346        | 2 403 075        |
| Transaktionskonto           | 1 420 927        | 1 632 279        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 238 193</b> | <b>4 041 069</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 27 391 058        | 27 990 778        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -599 720          | -600 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>26 791 338</b> | <b>27 390 778</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,46%     | 2022-02-25          | 8 275 000,00         | 0,00                 | 100 000,00         | 8 175 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,57%     | 2023-09-25          | 7 231 193,00         | 0,00                 | 40 000,00          | 7 191 193,00         |
| SWEDBANK     | 1,57%     | 2023-09-25          | 8 100 000,00         | 0,00                 | 180 000,00         | 7 920 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,36%     | 2024-03-25          | 4 384 585,00         | 0,00                 | 279 720,00         | 4 104 865,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>27 990 778,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>599 720,00</b>  | <b>27 391 058,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 599 720 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 600 tkr årligen. Resterande skuld 24 392 tkr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 15 Övriga skulder**

|                                    | 2020-12-31   | 2019-12-31    |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Lån under betalning                | -38 270      | 0             |
| Skuld för moms                     | 6 607        | 12 944        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 36 899       | 40 825        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>5 236</b> | <b>53 769</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 12 000         | 14 400         |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 3006           | 4 600          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 46 111         | 46 999         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 4 844          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 49 658         | 50 000         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 108 994        | 113 000        |
| Upplupna kostnader för administration                     | 0              | 47 000         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 000         | 10 000         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 570 483        | 589 219        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>812 096</b> | <b>875 218</b> |

**Ställda säkerheter**

|                      | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
|----------------------|---------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 31 015 000 // | 31 015 000 |

## Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2021-03-29

Ort och datum



Jan Lönqvist



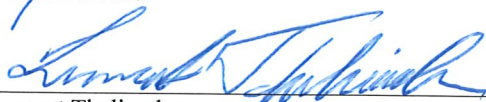
Anita Svahn



Göran Darefelt

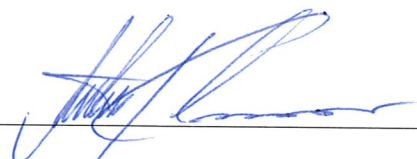


Erik Johansson



Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats 24-25/4 2021



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor  
RevisorsCentrum i Skövde AB



Nils Wahlström  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet

Org.nr 762500-1255

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed 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 på 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cedertorget för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg 2021-  
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Nils Wahlström  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## NILS WAHLSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19440410xxxx

IP: 78.69.xxx.xxx

2021-04-24 12:41:08Z



## ANDERS KARLSSON

Revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2021-04-25 07:39:26Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

---

# 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 Cederträdet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Cederträdet 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)

