

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Oxelösundshus nr 4  
Org nr: 719000-3504





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxelösundshus 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-08-16.

Föreningen har sitt säte i Oxelösunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Detta p g a lägre kostnader för underhåll, då det mesta av gårdsprojektet föll på föregående år.

Årets resultat är något bättre än budgeterat resultat.

Antagen budget för verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 153% till 95%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 153% till 298%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 947 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gulsippan 1, Blåsippan 1 och Garaget 1 i Oxelösunds kommun. På fastigheterna 180 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 18    |
| 2 rum och kök | 84    |
| 3 rum och kök | 60    |
| 4 rum och kök | 18    |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 8     |
| Antal garage    | 74    |
| Antal p-platser | 74    |

Total tomtarea 14 531 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 11 488 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 534 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 66 744 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 744 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. 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 29 tkr och planerat underhåll för 481 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 237 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 108 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 028 tkr (90 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                     | Belopp  |
|---------------------------------|---------|
| Installationer - El             | 8 625   |
| Huskropp utvändigt - Fasadtvätt | 217 500 |
| Markytor - Gårdsprojektet       | 254 853 |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Ola Johansson       | Ordförande         | 2021                          |
| Peter Skoglund      | Sekreterare        | 2021                          |
| Frida Morris        | Vice ordförande    | 2022                          |
| Kristin Svanborg    | Ledamot            | 2022                          |
| Eric Regnér         | Ledamot            | 2021                          |
| Kjell Myrskog       | Ledamot            | 2022                          |
| Malin Lind          | Ledamot Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Annika Andersson    | Suppleant            | 2021                          |
| Elin Östling        | Suppleant            | 2021                          |
| Magnus Tholander    | Suppleant Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen          |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer      | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor   | 2021                          |
| Lars Erik Eriksson       | Förtroendevald revisor | 2021                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Mats Vilhelmsson    | 2021                          |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 214 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 0,5 %.

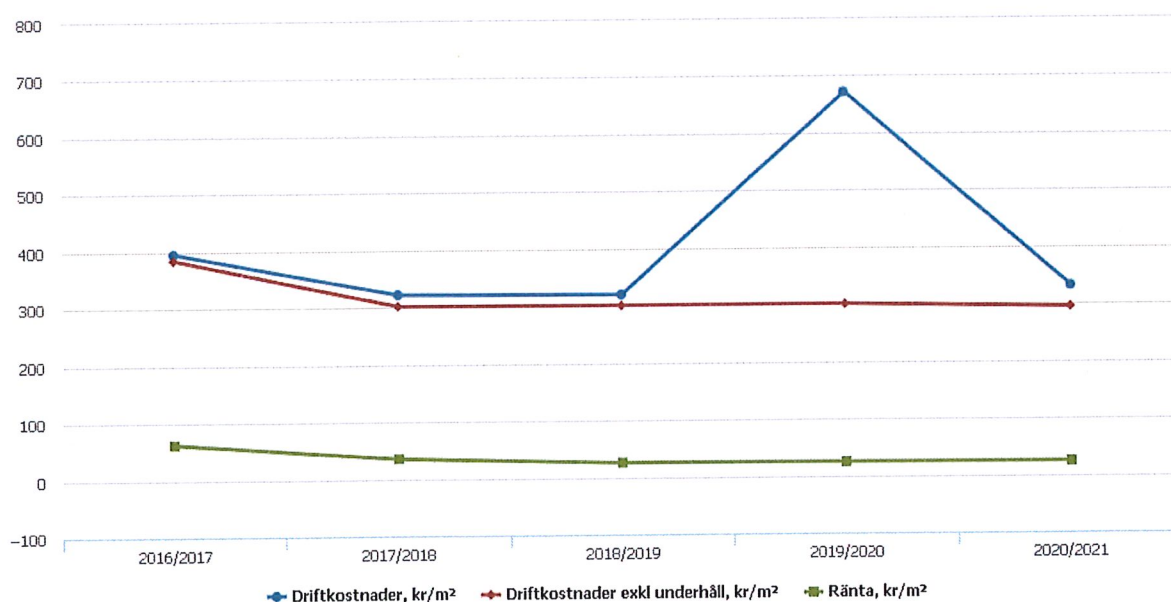
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                               | 9 433     | 9 433     | 9 433     | 9 434     | 9 413     |
| Resultat efter finansiella poster                                             | 2 729     | -1 612    | 2 943     | 2 183     | 3 461     |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 3 947     | -458      | 4 086     | 4 002     | 5 336     |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 2 919     | -1 346    | 3 175     | 3 250     | 4 347     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 90        | 77        | 79        | 65        | 81        |
| Balansomslutning                                                              | 33 615    | 31 366    | 33 553    | 33 737    | 37 904    |
| Soliditet %                                                                   | 36        | 30        | 32        | 24        | 17        |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår             | 298       | 153       | 254       | 228       | 305       |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår             | 95        | -         | -         | -         | -         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 777       | 777       | 777       | 777       | 776       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 332       | 672       | 320       | 322       | 395       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 295       | 301       | 301       | 302       | 384       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 25        | 25        | 26        | 35        | 62        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 1 536     | 1 575     | 1 606     | 1 863     | 2 449     |



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 889 309         | 2 888 000       | 9 105 606           | -1 611 646     |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 | 0               | -2 000 000          |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                 | -1 611 646          | 1 611 646      |
| Reservering underhållsfond                        |                 | 1 028 000       | -1 028 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | -480 978        | 480 978             |                |
| Årets resultat                                    |                 |                 |                     | 2 729 355      |
| Vid årets slut                                    | 889 309         | 3 435 022       | 4 946 938           | 2 729 355      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 5 493 960        |
| Årets resultat                          | 2 729 355        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 028 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 480 978          |
| <b>Summa</b>                            | <b>7 676 292</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **7 676 292**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 9 433 100                | 9 432 663                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 159 937                  | 160 857                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>9 593 037</b>         | <b>9 593 520</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 318 416               | -8 747 108               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -100 684                 | -137 915                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -906 144                 | -841 314                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 217 805               | -1 153 730               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-6 543 049</b>        | <b>-10 880 067</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>3 049 988</b>         | <b>-1 286 547</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 2 832                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 72                       | 261                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -323 537                 | -325 360                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-320 633</b>          | <b>-325 099</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>2 729 355</b>         | <b>-1 611 646</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>2 729 355</b>         | <b>-1 611 646</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 26 926 646        | 28 084 990        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 9  | 275 984           | 286 602           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>27 202 630</b> | <b>28 371 592</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  |        | 29 500            | 29 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>29 500</b>     | <b>29 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>27 232 130</b> | <b>28 401 092</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 13 877            | 2 149             |
| Övriga fordringar                              |        | 33 397            | 58 448            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 333 607           | 203 653           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>380 881</b>    | <b>264 250</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 6 002 479         | 2 700 711         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>6 002 479</b>  | <b>2 700 711</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 383 361</b>  | <b>2 964 961</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>33 615 491</b> | <b>31 366 053</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                    |        | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|----------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                            |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                     |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                                |        | 889 309           | 889 309           |
| Fond för yttre underhåll                                       |        | 3 435 023         | 888 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                               |        | <b>4 324 332</b>  | <b>1 777 309</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                            |        | 4 946 937         | 9 105 606         |
| Årets resultat                                                 |        | 2 729 355         | -1 611 646        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                |        | <b>7 676 292</b>  | <b>7 493 960</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                      |        | <b>12 000 624</b> | <b>9 271 269</b>  |
| <b>SKULDER</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                             | Not 11 | 14 896 696        | 20 163 052        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              |        | <b>14 896 696</b> | <b>20 163 052</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut – nästa års amorteringar    | Not 11 | 443 800           | 350 248           |
| Övriga skulder till kreditinstitut – nästa års omförhandlingar | Not 11 | 4 655 662         | -                 |
| Leverantörsskulder                                             |        | 300 202           | 168 047           |
| Skatteskulder                                                  |        | 422               | 28 029            |
| Övriga skulder                                                 | Not 12 | 195 215           | 210 075           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | Not 13 | 1 122 870         | 1 175 333         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              |        | <b>6 718 171</b>  | <b>1 931 732</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                          |        | <b>33 615 491</b> | <b>31 366 053</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar    | Avskrivningsprincip | Slutår |
|--------------------------|---------------------|--------|
| Ombyggnad föreningslokal | Linjär              | 2033   |
| Vattenfilter             | Linjär              | 2023   |
| Miljöförbättringar       | Linjär              | 2017   |
| Stambyte                 | Linjär              | 2048   |
| Säkerhetsdörrar          | Linjär              | 2048   |
| Vitvaror                 | Linjär              | 2021   |
| Traktor                  | Linjär              | 2025   |
| Värmesystem i garage     | Linjär              | 2031   |
| Miljöhus                 | Linjär              | 2044   |
| Ventilation              | Linjär              | 2030   |
| Taksäkerhet              | Linjär              | 2035   |
| Ombyggnad                | Linjär              | 2018   |
| Snöfräs                  | Linjär              | 2023   |
| Motorvärmastolpar        | Linjär              | 2035   |
| Asfaltering              | Linjär              | 2040   |
| Gårdar                   | Linjär              | 2040   |
| Tvättmaskin              | Linjär              | 2025   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 8 924 796                | 8 920 813                |
| Hyror, lokaler                        | 134 035                  | 132 764                  |
| Hyror, garage                         | 282 636                  | 283 536                  |
| Hyror, p-platser                      | 114 587                  | 110 053                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -4 142                   | -418                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -15 116                  | -10 542                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 696                   | -3 543                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>9 433 100</b>         | <b>9 432 663</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                          | 97 200                   | 75 599                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 31 097                   | 34 629                   |
| Övernattningslägenhet                      | 5 600                    | 9 600                    |
| Inkassointäkter                            | 360                      | 2 880                    |
| Övriga rörelseintäkter                     | 25 680                   | 11 823                   |
| Försäkringsersättningar                    | 0                        | 26 326                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>159 937</b>           | <b>160 857</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -480 978                 | -4 826 102               |
| Reparationer                         | -29 455                  | -110 128                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -215 240                 | -215 240                 |
| Försäkringspremier                   | -187 938                 | -176 314                 |
| Kabel- och digital-TV                | -418 285                 | -416 025                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 7 800                    | 0                        |
| Serviceavtal                         | 0                        | -13 433                  |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -15 000                  |
| Bevakningskostnader                  | -8 958                   | -8 535                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -5 569                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -111 060                 | -73 426                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -9 097                   | -8 606                   |
| Vatten                               | -511 465                 | -489 591                 |
| Fastighetsel                         | -249 253                 | -229 779                 |
| Uppvärmning                          | -1 178 542               | -1 113 707               |
| Sophantering och återvinning         | -213 878                 | -195 968                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -706 499                 | -855 255                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-4 318 416</b>        | <b>-8 747 108</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hyra inventarier & verktyg                 | 0                        | -2 220                   |
| IT-kostnader                               | -7 080                   | -10 823                  |
| Företagsförsäkringar                       | -1 785                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 875                  | -17 580                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 520                   | -17 252                  |
| Kreditupplysningar                         | -900                     | -10 310                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -25 161                  | -34 184                  |
| Kontorsmateriel                            | -2 030                   | -5 965                   |
| Telefon och porto                          | -20 683                  | -15 670                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -16 200                  | -16 200                  |
| Köpta tjänster                             | -8 450                   | -6 161                   |
| Bankkostnader                              | 0                        | -1 550                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-100 684</b>          | <b>-137 915</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -443 213                 | -430 429                 |
| Uttagsskatt                                           | -144 984                 | -145 223                 |
| Styrelsearvoden                                       | -102 300                 | -104 560                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -7 000                   | -3 004                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -3 450                   | -300                     |
| Pensionskostnader                                     | -24 311                  | -24 102                  |
| Övriga personalkostnader                              | -10 044                  | -7 140                   |
| Sociala kostnader                                     | -170 842                 | -126 556                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-906 144</b>          | <b>-841 314</b>          |

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

|                                                                                          | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -23 785                  | -23 785                  |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -66 167                  | -5 347                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -1 068 392               | -1 068 392               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -57 101                  | -53 845                  |
| Avskrivning Installationer                                                               | -2 361                   | -2 361                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 217 805</b>        | <b>-1 153 730</b>        |



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-06-30         | 2020-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 8 709 316          | 8 709 316          |
| Mark                                                   | 423 081            | 423 081            |
| Tillkommande utgifter                                  | 49 467 111         | 49 467 111         |
| Markanläggning                                         | 2 945 110          | 1 621 775          |
|                                                        | <b>61 544 618</b>  | <b>60 221 283</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Markanläggning                                         | 0                  | 1 323 335          |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>1 323 335</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>61 544 618</b>  | <b>61 544 618</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -8 138 375         | -8 114 590         |
| Tillkommande utgifter                                  | -23 694 131        | -22 625 738        |
| Markanläggningar                                       | -1 627 123         | -1 621 775         |
|                                                        | <b>-33 459 629</b> | <b>-32 362 103</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -23 785            | -23 785            |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -1 068 392         | -1 068 392         |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -66 167            | -5 347             |
|                                                        | <b>-1 158 344</b>  | <b>-1 097 524</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-34 617 973</b> | <b>-33 459 627</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>26 926 647</b>  | <b>28 084 990</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 547 157            | 570 941            |
| Mark                                                   | 423 081            | 423 081            |
| Tillkommande utgifter                                  | 24 704 588         | 25 772 980         |
| Markanläggningar                                       | 1 251 821          | 1 317 987          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 64 600 000         | 64 600 000         |
| Lokaler                                                | 2 144 000          | 2 144 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>66 744 000</b>  | <b>66 744 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>50 164 000</i>  | <i>50 164 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>16 580 000</i>  | <i>16 580 000</i>  |



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-06-30        | 2020-06-30       |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 782 798           | 782 798          |
| Installationer                                         | 495 221           | 459 815          |
|                                                        | <b>1 278 019</b>  | <b>1 242 613</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 48 843            | 0                |
| Installationer                                         | 0                 | 35 406           |
|                                                        | <b>48 843</b>     | <b>35 406</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 326 862</b>  | <b>1 278 019</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -529 241          | -475 396         |
| Installationer                                         | -462 176          | -459 815         |
|                                                        | <b>-991 417</b>   | <b>-935 211</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -57 101           | -53 845          |
| Installationer                                         | -2 361            | -2 361           |
|                                                        | <b>-59 462</b>    | <b>-56 206</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -586 342          | -529 241         |
| Installationer                                         | -464 536          | -462 176         |
|                                                        | <b>-1 050 878</b> | <b>-991 417</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 050 878</b> | <b>-991 417</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>275 984</b>    | <b>286 602</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 245 299           | 253 557          |
| Installationer                                         | 30 685            | 33 045           |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 103 542        | 88 856         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 2 288          | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 111 750        | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 104 713        | 104 427        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 590            | 590            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 10 725         | 9 779          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>333 607</b> | <b>203 653</b> |



**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 19 996 158        | 20 513 300        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -443 800          | -350 248          |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -4 655 662        | -                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>14 896 696</b> | <b>20 163 052</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,93%     | 2022-01-30          | 864 886,00           | 25 224,00          | 839 662,00           |
| SBAB         | 1,59%     | 2022-03-18          | 3 872 000,00         | 56 000,00          | 3 816 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,69%     | 2023-03-01          | 4 847 800,00         | 175 000,00         | 4 672 800,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,89%     | 2024-01-30          | 820 000,00           | 80 000,00          | 740 000,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,61%     | 2025-01-30          | 2 364 614,00         | 68 918,00          | 2 295 696,00         |
| SBAB         | 1,61%     | 2029-12-06          | 4 872 000,00         | 56 000,00          | 4 816 000,00         |
| SBAB         | 1,41%     | 2030-05-09          | 2 872 000,00         | 56 000,00          | 2 816 000,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>20 513 300,00</b> | <b>517 142,00</b>  | <b>19 996 158,00</b> |

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 443 800 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. De lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår har en lagd årlig amorteringsplan på 81 224 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 2 625 120 kr.

**Not 12 Övriga skulder**

|                                    | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 145 444        | 155 569        |
| Skuld för moms                     | 27 366         | 39 008         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 21 735         | 15 498         |
| Skulder för löneavdrag             | 670            | 0              |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>195 215</b> | <b>210 075</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner                                            | 42 368           | 45 350           |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 30 000           | 25 800           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 9 959            | 11 232           |
| Upplupna elkostnader                                      | 18 273           | 16 146           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 44 668           | 42 493           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 53 912           | 52 278           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 14 330           | 24 105           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 000           | 16 750           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 102 300          | 103 206          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 12 991           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 790 060          | 824 983          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 122 870</b> | <b>1 175 333</b> |



| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning          | 42 808 000        | 42 808 000        |

#### **Not Eventualförpliktelser**

Inga

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Ola Johansson

\_\_\_\_\_  
Peter Skoglund

\_\_\_\_\_  
Frida Morris

\_\_\_\_\_  
Kristin Svanborg

\_\_\_\_\_  
Kjell Myrskog

\_\_\_\_\_  
Eric Regnér

\_\_\_\_\_  
Malin Lind, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Lars-Erik Eriksson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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