

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Rättvikshus nr 2
Org nr: 716456-4507



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 överlätas 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.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Rättvikshus nr 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 833 019 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-14. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15.

Föreningen har sitt säte i Rättviks kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 96 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 245 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knekten 7 i Rättviks kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Dalagatan 24-26 i Rättvik.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	4
2 rum och kök	4
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carport	16

Total tomtarea	3 087 m ²
Total bostadsarea	1 056 m ²

Årets taxeringsvärde	5 660 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	5 660 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Dala Kraft	El
Rättvik Energi AB	Fjärrvärme
Dala Vatten och Avfall AB	Vatten & Avlopp samt avfall
Fastighetsservice i Rättvik AB	Fastighetsservice
Telia	Digital-TV

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 222 tkr och planerat underhåll för 26 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2018 och visar på ett underhållsbehov på 367 tkr per år för de närmaste 7 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tak	2015
Balkonger	2015
Huskropp utvändigt	2016
Byte pump	2018
Målning fasader, balkonger, takfot, förrådsbyggnad	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte av parkbelysning	26 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petra Hedberg	Ordförande	2021
Johanna Hamberg	Sekreterare	2022
Kjell Forsberg	Ledamot	2022
Eva Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga-Britt Ohlsson	Suppleant	2022
Ulla Karlsson	Suppleant	2021
Ewa Wahnström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Valberedning	
Ola Hedberg	
Jan Vestling	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

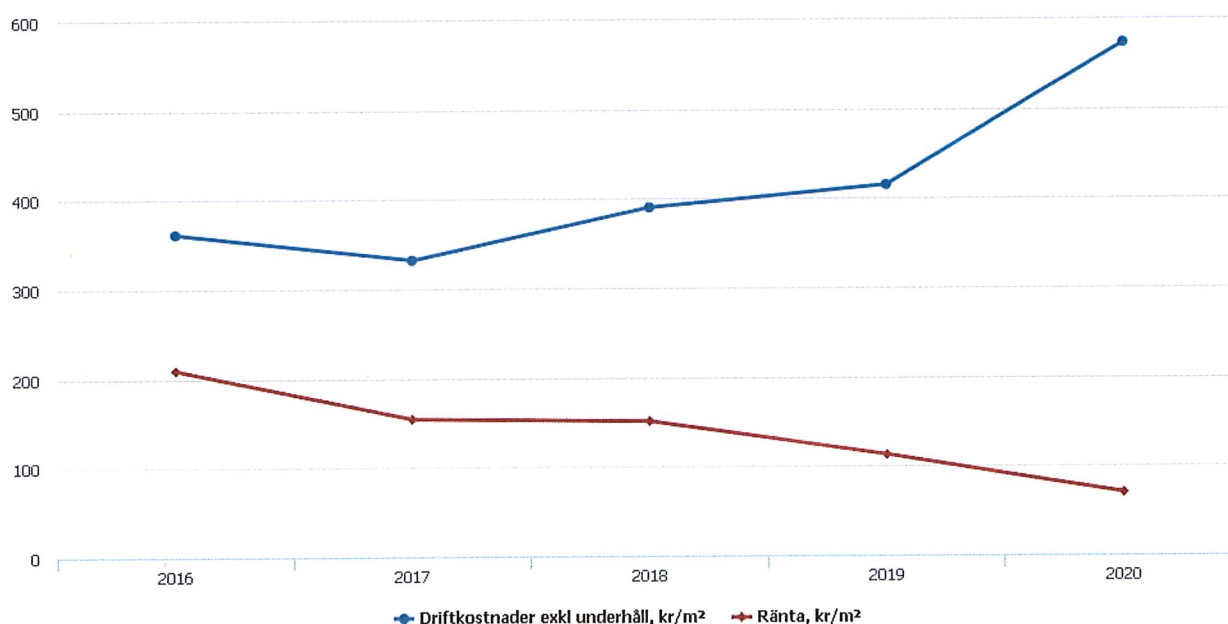
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	913	891	871	863	854
Resultat efter finansiella poster	149	-472	89	144	10
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	212	212	97	97	85
Balansomslutning	5 366	5 319	5 850	5 977	5 855
Soliditet %	14	12	19	17	15
Likviditet %	271	204	492	310	321
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	861	842	825	817	809
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	574	415	390	332	361
Ränta, kr/m ²	70	113	151	154	209
Underhållsfond, kr/m ²	373	186	593	530	475
Lån, kr/m ²	4 238	4 332	4 427	4 522	4 617



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	315 000	15 000	196 434	568 801	-471 606
Disposition enl. årsstämmobeslut				-471 606	471 606
Reservering underhållsfond			224 000	-224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-26 300	26 300	
Årets resultat					148 583
Vid årets slut	315 000	15 000	394 134	-100 505	148 583

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	97 195
Årets resultat	148 583
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 300
Summa	48 078

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	48 078
--	---------------

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	148 583
Ianspråktagande av underhållsfond	26 300
Avsättning till underhållsfond	-224 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-49 117



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	912 870	890 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 554	3 765
Summa rörelseintäkter		1 033 424	894 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-632 506	-1 091 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 568	-54 081
Personalkostnader	Not 6	-8 417	-8 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-96 031	-96 031
Summa rörelsekostnader		-811 522	-1 250 484
Rörelseresultat		221 901	-355 827
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	921	1 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-74 239	-119 696
Summa finansiella poster		-73 318	-115 779
Resultat efter finansiella poster		148 583	-471 606
Årets resultat		148 583	-471 606



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 748 860	4 844 891
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 748 860	4 844 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		4 772 860	4 868 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	21 200	20 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	45 947	40 905
Summa kortfristiga fordringar		67 147	61 337
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	526 060	388 581
Summa kassa och bank		526 060	388 581
Summa omsättningstillgångar		593 207	449 918
Summa tillgångar		5 366 067	5 318 809



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		330 000	330 000
Fond för yttre underhåll		394 134	196 434
Summa bundet eget kapital		724 134	526 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-100 505	568 801
Årets resultat		148 583	-471 606
Summa fritt eget kapital		48 078	97 195
Summa eget kapital		772 212	623 629
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 375 123	4 475 111
Summa långfristiga skulder		4 375 123	4 475 111
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	99 988	99 988
Leverantörsskulder	Not 18	883	0
Skatteskulder	Not 19	711	711
Övriga skulder	Not 20	3 342	3 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	113 809	115 382
Summa kortfristiga skulder		218 733	220 069
Summa eget kapital och skulder		5 366 067	5 318 809



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	66

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	908 910	888 912
Elavgifter	3 960	1 980
Summa nettoomsättning	912 870	890 892

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 898	2 791
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	2 424	975
Försäkringsersättningar	112 231	0
Summa övriga rörelseintäkter	120 554	3 765



Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-26 300	-653 723
Reparationer	-221 558	-25 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 980	-16 980
Försäkringspremier	-28 693	-28 130
Kabel- och digital-TV	-11 182	-9 440
Återbäring från Riksbyggen	0	600
Snö- och halkbekämpning	-14 073	-48 900
Statuskontroll	-8 445	-8 243
Förbrukningsinventarier	-2 396	0
Vatten	-50 240	-50 160
Fastighetsel	-28 968	-45 829
Uppvärmning	-140 809	-133 716
Sophantering och återvinning	-23 071	-22 851
Förvaltningsarvode drift	-59 792	-49 039
Summa driftskostnader	-632 506	-1 091 661

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-41 273	-40 256
Arvode, yrkesrevisor	-5 825	-5 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 194	-1 237
Kreditupplysningar	-1 760	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 968	-3 721
Kontorsmateriel	-4 624	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 152	-1 152
Bankkostnader	-1 980	-2 090
Övriga externa kostnader	-2 793	0
Summa övriga externa kostnader	-74 568	-54 081

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-7 250	0
Sammanträdesarvoden	0	-6 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Sociala kostnader	-1 167	-1 962
Summa personalkostnader	-8 417	-8 712

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-96 031	-96 031
Summa avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-96 031	-96 031

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 304
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 304

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ränteintäkter	921	1 613
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	921	1 613

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-74 239	-119 696
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-74 239	-119 696

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 890 198	6 890 198
Mark	360 000	360 000
	7 250 198	7 250 198
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 250 198	7 250 198

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 405 307	-2 309 277
	-2 405 307	-2 309 277

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-96 031	-96 031
	-96 031	-96 031

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 501 338	-2 405 308
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 748 860	4 844 891
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	4 388 860	4 484 891
Mark	360 000	360 000

Taxeringsvärden

Bostäder	5 660 000	5 660 000
Totalt taxeringsvärde	5 660 000	5 660 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 670 000</i>	<i>4 670 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>990 000</i>	<i>990 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
--------------------	-------------------	-------------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	5 500	5 500
	5 500	5 500

Utrangeringar

Inventarier och verktyg	-5 500	0
	-5 500	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	5 500
---	----------	--------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-5 500	-5 500
	-5 500	-5 500

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	5 500	0
	5 500	0

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	0	0

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	-5 500
	0	-5 500

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Garantikapitalbevis Riksbyggen ekonomisk förening	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21 200	20 432
Summa övriga fordringar	21 200	20 432

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 593	28 693
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 329	10 318
Förutbetald elavgift	0	6
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 025	1 888
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 947	40 905

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	307 907	306 986
Transaktionskonto	217 153	80 595
Summa kassa och bank	526 060	388 581

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 475 111	4 575 099
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-99 988	-99 988
Långfristig skuld vid årets slut	4 375 123	4 475 111

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-06-30	0,00	2 175 000,00	30 000,00	2 145 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2024-06-30	2 370 099,00	0,00	39 988,00	2 330 111,00
SPARBANKEN		Löst 2020	2 205 000,00	-2 175 000,00	30 000,00	0,00
Summa			4 575 099,00	0,00	99 988,00	4 475 111,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 99 988 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 399 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 975 171 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	883	0
Summa leverantörsskulder	883	0

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	16 980	16 980
Debiterad preliminärskatt	-16 269	-16 269
Summa skatteskulder	711	711

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	3 342	3 988
Summa övriga skulder	3 342	3 988

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	2 004	5 835
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 800
Upplupna elkostnader	3 218	3 083
Upplupna värmekostnader	16 956	12 001
Upplupna revisionsarvoden	0	5 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 546	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 141	4 246
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 944	65 767
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 809	115 382

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 004 000	7 004 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Rötte 21 04 14

Ort och datum

Petra Hedberg

Petra Hedberg

Kjell Forsberg

Kjell Forsberg

Johanna Hamberg

Johanna Hamberg

Ewa Wahnström

Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21

Torbjörn Sjöström

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rättvikshus nr 2, org. nr 716456-4507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rättvikshus nr 2 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

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 BRF Rättvikshus nr 2 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 och 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 tryggsamt 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 försumelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 21 april 2021

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

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).

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 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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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.

RBF Rättvikshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Rättvikshus nr 2 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

