

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Simrishamnshus 1
Org nr: 738800-1740



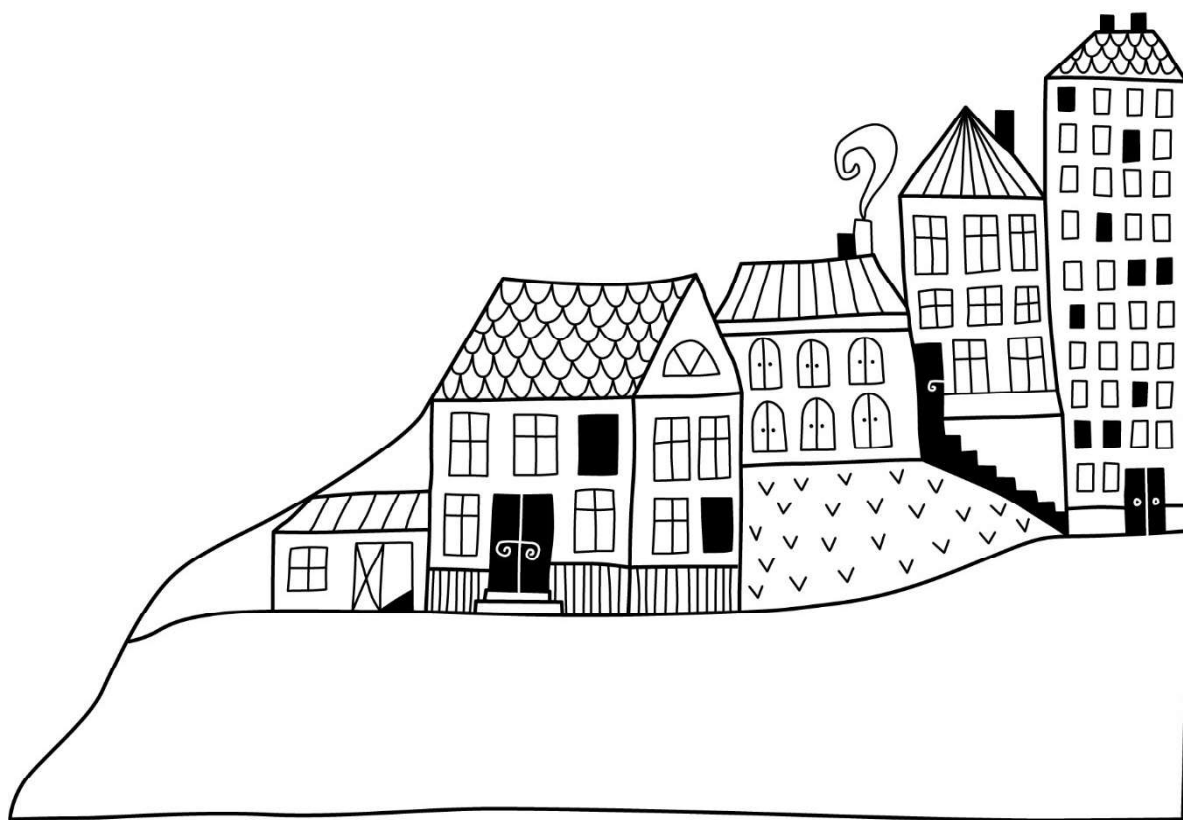
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Simrishamnshus 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-07-31.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år dels på grund av lägre driftkostnader men även på grund av ökade intäkter.

Föreningens driftkostnader har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparations- och underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 418% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -216 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hermelinen 1, Mården 1 och Bävern 1 i Simrishamns kommun. På fastigheten finns sju byggnader om två till tre våningar med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962 - 1964. Föreningens adress är Backgatan 27 A-C samt 52 - 54 A-B, Bergstrands väg 1 - 2 A-C, Simrisvägen 4 A-B och Tumatorpsvägen 1 A-D i Simrishamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	60
3 rum och kök	44
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	12
Antal p-platser	44
Antal lokaler	1

Tomtarea	13 402 m ²
Bostadsarea	8 324 m ²
Lokaler bostadsrätt	140 m ²



Årets taxeringsvärde	96 353 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 353 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Österlens trafikskola	140

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,19 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Renhållning	ÖKRAB och PreZero Recycling AB
Fjärrvärme	Österlens Kraft AB
Kabel-TV, internet och fastighetsel	Österlens Kraft AB

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 304 tkr och planerat underhåll för 2 519 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 838 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 221 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 838 tkr (221 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Kulvert	2011	Byte av kulvert
Tvättstuga	2011	Byte av torktumlare på Bergstrands väg 1
Fjärrvärmeväxlare	2011	Ombyggnad av reglering fjärrvärmeväxlare
Utemiljö	2011-2012	Asfaltering och utemöbler
Porttelefon	2012	Installation porttelefon och tagglåssystem
Trapphusrenovering	2012	Belysning, läggning av golvklinker och målningsarbeten
Tvättstuga	2012-2013	Byte av tvättmaskiner på Tumatorpsvägen 1
Övernattningsrum	2013	Målningsarbete
Balkonger	2013	Tvättning
Sopskåp	2013	Målning
Vattenreningsystem	2014	Installation av elysatorer
Lekplatser	2014	Byte av gungor
Takrenovering	2014	Översyn och lagning av tak
Lokal	2015	Målning
Fjärrvärmeväxlare	2015	
Tvättstuga	2015	Armaturer i tvättstuga
Fiberinstallation	2016	
Tvättstuga	2016	Byte av torktumlare
Tvättstuga	2017	Torkrumsavfuktare
Tak och fasadprojekt	2018 - 2019	
Markytor	2019	Byte av staket
Miljöhus	2019	Utlastningsdörr
Avloppsstammar	2019	Besiktning av spillvattenledning

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler	89 757
Spillvattenledningar	12 938
Tak och fasadprojekt - slutfaktura	2 428 001

Planerat underhåll	År
Rörinfodring av spillvattenledningar	2021-2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margaretha Tocklin	Ordförande	2022
Lena Dahl	Sekreterare	2022
Amir Sinanovic	Vice ordförande	2021
Anita Andersson	Ledamot	2021
Adem Ramic	Ledamot	2022
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Widell	Suppleant	2022
Kitty Kanevad	Suppleant	2022
Maria Rudolfsson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Pia Laurell	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Larsson		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % samt sänka uppvärmningsavgiften med 67 kr/kvm/år från och med 2021-01-01.

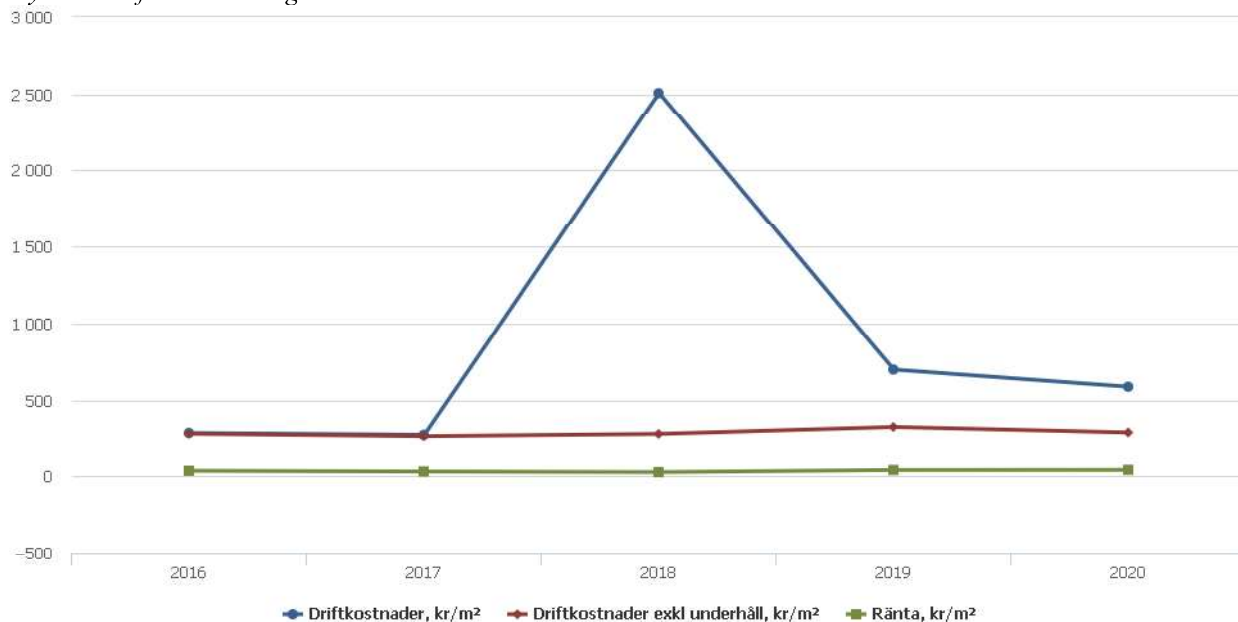
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 834	6 739	6 665	6 658	6 319
Resultat efter finansiella poster	-752	-2 007	-17 210	1 757	1 312
Årets resultat	-752	-2 007	-17 210	1 757	1 312
Resultat exkl. avskrivningar	-216	-1 471	-16 674	2 275	1 802
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-2 054	-3 289	-18 137	883	752
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	217	215	173	162	124
Balansomslutning	14 471	15 097	15 658	23 276	21 552
Soliditet %	-62	-54	-39	47	43
Likviditet % exkl. kortfristiga lån	303	418	215	784	761
Likviditet % inkl. kortfristiga lån	72	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	650	640	631	631	590
Bränsletillägg, kr/m ²	155	155	155	157	157
Driftkostnader, kr/m ²	587	699	2 508	274	286
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	289	325	280	265	281
Ränta, kr/m ²	42	41	27	31	36
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	1 018	878
Lån, kr/m ²	2 565	2 618	2 252	1 246	1 296
Skuldkvot %	3,02	3,14	2,75	1,55	1,67

*Nyckeltalet fanns inte tidigare år



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	524 634	0	-6 694 034	-2 007 173
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 007 173	2 007 173
Reservering underhållsfond		1 838 000	-1 838 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 838 000	1 838 000	
Årets resultat				-751 531
Vid årets slut	524 634	0	-8 701 207	-751 531

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 701 207
Årets resultat	-751 531
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 838 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 838 000
Summa	-9 452 738

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 452 738**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 834 206	6 739 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 413	307 403
Summa rörelseintäkter		7 192 619	7 046 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 968 400	-5 919 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 950 254	-2 108 074
Personalkostnader	Not 6	-135 089	-79 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-535 995	-535 995
Summa rörelsekostnader		-7 589 739	-8 643 131
Rörelseresultat		-397 119	-1 596 667
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 262	6 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-364 673	-435 540
Summa finansiella poster		-354 411	-410 506
Resultat efter finansiella poster		-751 531	-2 007 173
Årets resultat		-751 531	-2 007 173



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 962 003	7 378 940
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	772 557	891 616
Summa materiella anläggningstillgångar		7 734 560	8 270 556
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		7 932 560	8 468 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 259	3 085
Övriga fordringar		55 899	55 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	543 036	597 129
Summa kortfristiga fordringar		603 194	656 113
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 935 059	5 972 428
Summa kassa och bank		5 935 059	5 972 428
Summa omsättningstillgångar		6 538 252	6 628 541
Summa tillgångar		14 470 813	15 097 097



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		524 634	524 634
Summa bundet eget kapital		524 634	524 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 701 207	-6 694 034
Årets resultat		-751 531	-2 007 173
Summa fritt eget kapital		-9 452 738	-8 701 207
Summa eget kapital		-8 928 104	-8 176 573
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 313 268	21 686 937
Summa långfristiga skulder		14 313 268	21 686 937
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 398 669	472 404
Leverantörsskulder		724 681	260 298
Skatteskulder		15 355	8 491
Övriga skulder		33 407	21 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	913 536	824 081
Summa kortfristiga skulder		9 085 649	1 586 733
Summa eget kapital och skulder		14 470 813	15 097 097



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-751 531	-2 007 173
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	535 995	535 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-215 535	-1 471 178
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	52 919	-23 967
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	572 650	-1 656 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 034	-3 151 428
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-447 404	3 102 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447 404	3 102 596
Årets kassaflöde	-37 370	-48 832
Likvidamedel vid årets början	5 972 428	6 021 260
Likvidamedel vid årets slut	5 935 058	5 972 428
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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 skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 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	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonginglasning	Linjär	46
Porttelefon	Linjär	10
Vattenreningssystem	Linjär	10
Fiber	Linjär	15
Brandskydd	Linjär	15

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	5 408 544	5 328 480
Hyror, lokaler	81 624	80 844
Hyror, garage	28 800	25 200
Hyror, p-platser	30 722	22 770
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 124	-20 724
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 144	-8 293
Bränsleavgifter, bostäder	1 310 688	1 310 688
Elavgifter	96	96
Summa nettoomsättning	6 834 206	6 739 061

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	261 360	261 360
Övriga ersättningar	24 476	40 614
Fakturerade kostnader	6 120	3 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	66 456	1 830
Summa övriga rörelseintäkter	358 413	307 403

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 518 751	-3 165 715
Reparationer	-303 896	-616 783
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-192 158	-185 294
Arrendeavgifter	-324	-378
Försäkringspremier	-97 264	-94 892
Kabel- och digital-TV	-336 673	-304 230
Återbäring från Riksbyggen	0	23 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 622	-38 200
Obligatoriska besiktningar	0	-6 000
Förbrukningsinventarier	-17 646	-21 061
Vatten	-335 373	-325 218
Fastighetsel	-253 665	-334 300
Uppvärmning	-641 303	-682 013
Sophantering och återvinning	-152 845	-153 237
Fastighetsskötsel	-62 880	-15 594
Summa driftskostnader	-4 968 400	-5 919 314

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-1 874 151	-1 999 460
IT-kostnader	-1 682	-3 388
Arvode, yrkesrevisor	-11 863	-9 200
Övriga förvaltningskostnader	-17 104	-31 366
Kreditupplysningar	-7 725	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 866	-36 943
Representation	-1 360	-14 919
Kontorsmateriel	-899	0
Telefon och porto	-3 310	-259
Medlems- och föreningsavgifter	-5 544	-5 544
Bankkostnader	-2 050	-1 820
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-1 950 254	-2 108 074



Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 800	-64 390
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 900	-1 600
Övriga kostnadsersättningar	-3 367	0
Övriga personalkostnader	-1 000	-3 950
Sociala kostnader	-26 022	-9 808
Summa personalkostnader	-135 089	-79 748

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-58 938	-58 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-357 998	-357 998
Avskrivning Installationer	-119 059	-119 059
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-535 995	-535 995

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	19 008
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	19 008

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 710	5 612
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	552	414
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 262	6 026

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-353 817	-346 825
Övriga finansiella kostnader	-10 856	-88 715
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-364 673	-435 540



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 604 057	5 604 057
Tomtmark	246 115	246 115
Tillkommande utgifter	16 825 898	16 825 898
Markanläggning	131 168	131 168
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 807 238	22 807 238
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 127 868	-3 068 929
Tillkommande utgifter	-12 169 263	-11 811 265
Markanläggningar	-131 168	-131 168
	-15 428 298	-15 011 362
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-58 938	-58 938
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-357 998	-357 998
	-416 936	-416 936
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 845 235	-15 428 298
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 962 003	7 378 939
Varav		
Byggnader	2 417 251	2 476 189
Mark	246 115	246 115
Tillkommande utgifter	4 298 638	4 656 635
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	353 000	353 000
Totalt taxeringsvärde	96 353 000	96 353 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 161 000</i>	<i>65 161 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 192 000</i>	<i>31 192 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	34 984	34 984
Installationer	1 501 016	1 501 016
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 536 000	1 536 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-609 400	-490 341
	-644 384	-525 325
Årets avskrivningar		
Installationer	-119 059	-119 059
	-119 059	-119 059
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-763 443	-644 384
Restvärde enligt plan vid årets slut	772 557	891 616
Varav		
Installationer	772 557	891 616

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	198 000	198 000
Summa andra långfristiga fordringar	198 000	198 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 367	97 264
Förutbetalt förvaltningsarvode	431 669	499 865
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	543 036	597 129

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 630	5 989
Bankmedel	5 095 910	2 086 200
Transaktionskonto	835 519	3 880 239
Summa kassa och bank	5 935 059	5 972 428

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 711 937	22 159 341
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 398 669	-472 404
Långfristig skuld vid årets slut	14 313 268	21 686 937

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			1 346 266	-1 335 665	10 601	0
SWEDBANK	2,79%	2021-04-23	1 966 865	0	40 000	1 926 865
SWEDBANK			5 214 400	-5 139 400	75 000	0
SWEDBANK	1,86%	2021-11-28	0	5 139 400	0	5 139 400
SWEDBANK	1,70%	2022-04-25	3 162 500	0	50 000	3 112 500
SWEDBANK	1,56%	2022-05-25	3 450 000	0	100 000	3 350 000
SWEDBANK	1,29%	2023-08-11	5 265 000	0	100 000	5 165 000
STADSHYPOTEK	1,38%	2024-03-30	0	1 335 665	31 803	1 303 862
SWEDBANK	1,20%	2024-04-25	1 754 310	0	40 000	1 714 310
Summa			22 159 341	0	447 404	21 711 937

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 7 398 669 kr till betalning varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 472 404 kr löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 14 313 268 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 19 349 917 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 895	0
Upplupna räntekostnader	45 394	31 571
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 756	85 909
Upplupna elkostnader	21 443	28 240
Upplupna värmekostnader	80 604	95 088
Upplupna kostnader för renhållning	473	441
Upplupna revisionsarvoden	11 875	9 200
Upplupna styrelsearvoden	69 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 671	17 733
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	521 125	555 899
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	913 536	824 081

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 471 800	22 471 800

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har skrivit på ett ombyggnadsavtal med Proline gällande spillvattenledningar. Rörinföring planeras starta januari 2021 och förväntas vara färdigställt i mars 2022.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Margaretha Tocklin

Lena Dahl

Amir Sinanovic

Adem Ramic

Anita Andersson

Mattias Kennryd

Mitt granskningsprogram har lämnats, Simrishamn 2021-

Pia Laurell
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-

Yrev AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557444863551

Dokument

Årsredovisning 2020 för signering

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2021-04-07 15:35:56 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-09 17:00:52 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Mattias Kennryd (MK)

RBF Simrishamnshus 1 (Ledamot)

mattias.kennryd@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATTIAS RONGBERGER KENNRID"

Signerade 2021-04-08 09:16:42 CEST (+0200)

Margaretha Tocklin (MT)

RBF Simrishamnshus 1 (Ledamot)

margaretatocklin@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARGARETHA TOCKLIN"

Signerade 2021-04-07 17:54:52 CEST (+0200)

Adem Ramic (AR)

RBF Simrishamnshus 1 (Ledamot)

adem.r@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ADEM RAMIC"

Signerade 2021-04-07 17:43:54 CEST (+0200)

Pia Laurell (PL)

RBF Simrishamnshus 1 (Förtroendevald revisor)

pia.brittmarie@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Laurell"

Signerade 2021-04-07 17:49:57 CEST (+0200)

Anita Andersson (AA)

Lena Dahl (LD)



Verifikat

Transaktion 09222115557444863551

RBF Simrishamnshus 1 (Ledamot)
kelleroanita.andersson@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA ANDERSSON"
Signerade 2021-04-09 17:00:52 CEST (+0200)*

RBF Simrishamnshus 1 (Ledamot)
lena_dahl@hotmail.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Dahl"
Signerade 2021-04-07 16:59:16 CEST (+0200)*

Amir Sinanovic (AS)
RBF Simrishamnshus 1 (Ledamot)
amirsinanovic@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Amir
Sinanovic"
Signerade 2021-04-07 21:15:46 CEST (+0200)*

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



Verifikat

Transaktion 09222115557445072305

Dokument

Årsredovisning 2020 för signering

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2021-04-12 11:52:38 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-12 13:13:37 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)

RBF Simrishamnshus 1 (Auktoriserad revisor)

hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2021-04-12 13:13:37 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF
Simrishamnshus 1**
Org.nr 738800-1740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Simrishamnshus 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Simrishamnshus 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras digitalt
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557445079544

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-04-12 13:09:27 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-12 13:12:21 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)

RBF Simrishamnshus 1 (Auktoriserad revisor)

hakan.ekstrand@yrev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"*

Signerade 2021-04-12 13:12:21 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

Riksbyggen Brf Simrishamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Simrishamnshus 1 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

