

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Yxan

Org nr: 794700-2015



*Styrelsen i
RIKSBYGGENS BRF Yxan
INBJUDER TILL*

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA



Tid måndag 30 november 2020, kl 18.00

Plats: Eddahallen

Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar.

OBS! I och med rådande Coronapandemin ber styrelsen er ej närvara personligen, utan nyttja möjligheten till poströstning (skickas ut tillsammans med årsredovisningen) och lämnas senast onsdag 25 november i brevlådan på 12 A vid Vaktmästeriet.

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2020-11-30

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Yxan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 058 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-03.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 184% till 154%.

I resultatet ingår avskrivningar med 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 731 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yxan 7 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader. Byggnaderna är uppförda 1953-1954. Fastigheternas adress är Hyttlidgatan 63 A-C, 65 A-C, 67 A-C, 69 A-C, Vallgatan 10 A-B, 12 A-B, 14 A-B och 16 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	20
1 rum och kök	1
2 rum och kök	94
3 rum och kök	38
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätter	4
Lokaler	11
Garage	9
P-platser	135

Total tomtarea	19 824 m ²
Total bostadsarea	9 818 m ²
Total lokalarea	457 m ²

Årets taxeringsvärde	85 265 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 265 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Skpf, Avd 58 i Skellefteå	102
Alfa Rehab AB	53
Key Bjuhr	53
Roland Carlsson	53
Skellefteå Kraft Elnät AB	45
Cecilia Degerman	21

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,13 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. 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 983 tkr och planerat underhåll för 631 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 868 tkr för det närmaste året. Detta motsvarar en avsättning på 88 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr, 92 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	38 420
Gemensamma utrymmen	3 806
Installationer	9 769
Garage och p-platser	579 435

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margaretha Carlsson	Ordförande	2021
Sture Granström	Sekreterare	2021
Gunnar Marklund	Vice ordförande	2020
Anders Eriksson	Ledamot	2020
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christin Edström	Suppleant	2020
Tomas Bitén	Suppleant	2021
Fredrik Granlund	Suppleant	2020
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Olofsson	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Torsten Furberg	Revisorsuppleant	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Karlsson	2020
Annika Sjöström	2020

Fritidskommitté	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margaretha Carlsson, sammankallande	2020
Marita Marklund	2020
Margareta Karlsson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat utbyggnad och inglasning av balkongerna.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 204 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2 %. Varefter inglasningarna på balkongerna är klara tillkommer ett balkongtillägg på 540 kr/mån och 640 kr/mån för 1:orna.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 642 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 165 bostadsrätter och hyresrätter placerade (föregående år 165 st).

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	8 216	8 037	7 851	8 065	7 357
Årets resultat	136	397	1 278	-4 498	-10 933
Resultat efter fondförändring	-133	682	763	946	-6 716
Balansomslutning	58 620	30 653	30 546	29 680	30 254
Soliditet %	14	27	25	22	36
Underhållsfond, kr/kvm	381	353	382	330	884
Lån, kr/kvm	4 690	2 128	2 173	2 218	1 701

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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	280 454	0	7 220 000	3 468 624	-3 234 464	397 032
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					397 032	-397 032
Reservering underhållsfond				900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-631 431	631 431	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-126 667		126 667	
Årets resultat						135 523
Vid årets slut	280 454	0	7 093 333	3 737 193	-2 979 334	135 523

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 837 432
Årets resultat	135 523
Överföring från uppskrivningsfond	126 667
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	631 431
Summa	-2 843 811

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 843 811**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 126 803	7 129 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 089 399	907 440
Summa rörelseintäkter		8 216 202	8 036 671
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 445 727	-5 439 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 211 720	-1 233 311
Personalkostnader	Not 6	-108 111	-65 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-595 634	-624 040
Summa rörelsekostnader		-7 361 192	-7 361 733
Rörelseresultat		855 010	674 938
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	35 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-719 519	-313 036
Summa finansiella poster		-719 487	-277 906
Resultat efter finansiella poster		135 523	397 032
Årets resultat		135 523	397 032

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 890 337	26 477 492
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	8 478	16 957
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	24 250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 148 815	26 494 449
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		365 000	365 000
Summa anläggningstillgångar		50 513 815	26 859 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 485	259
Övriga fordringar	Not 16	18 714	1 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	425 561	159 090
Summa kortfristiga fordringar		445 760	160 685
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 678 117	3 632 761
Summa kassa och bank		7 678 117	3 632 761
Summa omsättningstillgångar		8 123 877	3 793 446
Summa tillgångar		58 637 692	30 652 896

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 454	280 454
Uppskrivningsfond	Not 19	7 093 333	7 220 000
Fond för yttre underhåll		3 737 193	3 468 624
Summa bundet eget kapital		11 110 980	10 969 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 979 334	-3 234 464
Årets resultat		135 523	397 032
Summa fritt eget kapital		-2 843 811	-2 837 432
Summa eget kapital		8 267 169	8 131 646
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	45 088 514	20 454 406
Summa långfristiga skulder		45 088 514	20 454 406
Kortfristiga skulder			
Nästa års amorteringar	Not 20	955 280	440 280
Leverantörsskulder	Not 21	2 688 662	471 332
Skatteskulder	Not 22	68 057	36 047
Övriga skulder	Not 23	279 786	297 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 290 224	821 711
Summa kortfristiga skulder		5 282 009	2 066 843
Summa eget kapital och skulder		58 637 692	30 652 896

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	135 523	397 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	595 634	624 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	731 157	1 021 072
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-285 075	36 316
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 215 166	149 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 661 248	1 207 197
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-24 250 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 250 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	24 634 108	-440 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 634 108	-440 280
Årets kassaflöde	4 045 356	766 917
Likvidamedel vid årets början	3 632 761	2 865 844
Likvidamedel vid årets slut	7 678 117	3 632 761
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	120
Uppskrivningsfond	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	5-15
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 305 799	6 305 800
Hyror, bostäder	71 760	71 760
Hyror, lokaler	80 691	73 288
Hyror, garage	39 420	40 620
Hyror, p-platser	190 415	192 670
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 582	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 373	-6 580
Elavgifter	447 673	451 673
Summa nettoomsättning	7 126 803	7 129 231

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	601 740	592 440
Övriga lokalintäkter	137 760	137 760
Balkonginglasning	22 740	0
Övriga ersättningar	30 509	37 173
Fakturerade kostnader	360	900
Övriga sidointäkter	0	41 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	6
Övriga rörelseintäkter	135 148	94 229
Försäkringsersättningar	161 142	3 732
Summa övriga rörelseintäkter	1 089 399	907 440

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-631 430	-1 137 676
Reparationer	-982 649	-520 526
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 546	-227 205
Arrendeavgifter	-25 968	-25 329
Försäkringspremier	-122 409	-110 546
Kabel- och digital-TV	-278 672	-279 829
Återbäring från Riksbyggen	0	12 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-755	-3 248
Obligatoriska besiktningar	-2 498	0
Snö- och halkbekämpning	-137 793	-115 814
Förbrukningsinventarier	-14 138	-18 398
Vatten	-557 872	-484 647
Fastighetsel	-485 240	-551 998
Uppvärmning	-1 564 966	-1 552 110
Sophantering och återvinning	-237 222	-245 064
Förvaltningsarvode drift	-163 569	-179 519
Summa driftkostnader	-5 445 727	-5 439 211

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-901 594	-880 842
IT-kostnader	-215 149	-215 148
Arvode, yrkesrevisorer	-17 953	-17 562
Övriga förvaltningskostnader	-30 884	-66 552
Kreditupplysningar	-900	-3 417
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 680	-34 380
Medlems- och föreningsavgifter	-13 860	-13 860
Bankkostnader	-1 700	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-1 211 720	-1 233 311

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-16 648	0
Styrelsearvoden	-28 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-29 400	-12 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 100	-10 450
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-18 963	-10 771
Summa personalkostnader	-108 111	-65 171

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-378 280	-398 013
Avskrivning Markanläggningar	-88 616	-94 592
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 260	-120 260
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 478	-11 175
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-595 634	-624 040

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	35 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	35 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	91
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32	91

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-346 717	-313 036
Övriga räntekostnader	-77	0
Övriga finansiella kostnader	-372 725	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-719 519	-313 036



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	28 641 964	28 641 964
Byggnadsinventarier	7 140 530	7 140 530
Mark	2 189 074	2 189 074
Markanläggning	1 212 630	1 212 630
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 184 198	39 184 198
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 717 951	-13 446 606
Tillkommande utgifter	-4 588 060	-5 052 528
Markanläggningar	-1 035 956	-941 364
Omklassificeringar m.m.	-584 729	
	-19 926 696	-19 440 498
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-251 613	-271 346
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 260	-120 260
Årets avskrivning markanläggningar	-88 616	-94 592
	-460 489	-486 198
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 387 185	-19 926 696
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	7 219 999	7 346 667
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-126 667	-126 667
	7 093 332	7 220 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 890 336	26 477 492
Varav		
Byggnader	21 181 004	22 144 013
Mark	2 189 074	2 189 074
Tillkommande utgifter	2 432 210	1 967 741
Markanläggningar	88 048	176 664
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 800 000	84 800 000
Lokaler	456 000	456 000
Totalt taxeringsvärde	85 256 000	85 256 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 456 000</i>	<i>64 456 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 800 000</i>	<i>20 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	206 544	206 544
Installationer	1 055 290	1 055 290
	1 261 834	1 261 834
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-34 609	0
Installationer	-248 096	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-282 705	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	979 129	1 261 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-189 587	-178 412
Installationer	-1 055 290	-1 055 290
	-1 244 877	-1 233 702
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	34 609	0
Utrangering installationer - gjord avskrivning	248 096	
	282 705	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 478	-11 175
	-8 478	-11 175
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-163 457	-189 587
Installationer	-807 194	-1 055 290
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-970 650	-1 244 877
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 478	16 957
Varav		
Inventarier och verktyg	8 478	16 957
Installationer	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut	24 250 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	365 000	365 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	365 000	365 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 324	217
Kundfordringar	161	42
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 485	259

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	18 714	1 336
Summa övriga fordringar	18 714	1 336

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	61 603	60 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	242 991	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 523	67 444
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 929	17 929
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 515	12 912
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	425 561	159 090

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	3 500	3 500
Bankmedel	94 000	74 400
Transaktionskonto	7 580 617	3 554 861
Summa kassa och bank	7 678 117	3 632 761

Not 19 Uppskrivningsfond

	2020-06-30	2019-06-30
Redovisat värde vid årets början	7 220 000	7 346 666
Bankmedel	-126 667	-126 667
Redovisat värde vid årets slut	7 093 333	7 220 000

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	46 043 794	20 894 686
Nästa års amortering	-955 280	-440 280
Långfristig skuld vid årets slut	45 088 514	20 454 406

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2019-09-30	4 851 462,00	-4 825 238,00	26 224,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-12-01	2 850 000,00	0,00	60 000,00	2 790 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-09-30	2 365 500,00	0,00	49 800,00	2 315 700,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	2 495 702,00	0,00	101 200,00	2 394 502,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-01-30	2 637 272,00	0,00	55 232,00	2 582 040,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-06-01	1 870 600,00	0,00	39 800,00	1 830 800,00
SEB	0,68%	2023-09-28	0,00	4 825 238,00	39 336,00	4 785 902,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2024-06-30	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	3 824 150,00	0,00	81 800,00	3 742 350,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2027-10-30	0,00	9 750 000,00	97 500,00	9 652 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2028-03-01	0,00	10 000 000,00	50 000,00	9 950 000,00
Summa			20 894 686,00	25 750 000,00	600 892,00	46 043 794,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 955 280 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 21 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	2 688 662	471 332
Summa leverantörsskulder	2 688 662	471 332

Not 22 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	50 679	36 047
Summa skatteskulder	50 679	36 047

Not 23 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	280 616	283 613
Skuld för moms	-82	0
Clearing	-748	13 860
Summa övriga skulder	279 786	297 473

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	21 603	30 579
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	253 381	61 860
Upplupna elkostnader	22 603	25 970
Upplupna värmekostnader	63 399	68 676
Upplupna revisionsarvoden	17 978	17 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 579	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	722 682	616 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 290 224	821 711

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	46 180 000	27 700 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Skellefka 2020-08-26
Ort och datum

Margaretha Carlsson
Margaretha Carlsson

Sture Granström
Sture Granström

Gunnar Marklund
Gunnar Marklund

Anders Eriksson
Anders Eriksson

Per Öhrlund
Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2020-09-17

KPMG AB

Mimmi Lundkvist
Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor

Leif Olofsson
Leif Olofsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Yxan, org. nr 794700-2015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Yxan för år 2019-07-01-2020-06-30.

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 30 juni 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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Yxan för år 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 granskningstätigheter 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.

Skellefteå den 2020-09-17

KPMG AB



Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor



Leif Olofsson
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.

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. Bränsletillägg 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Yxan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Yxan 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

