

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Gläntan i Syd
Org nr: 769622-5411

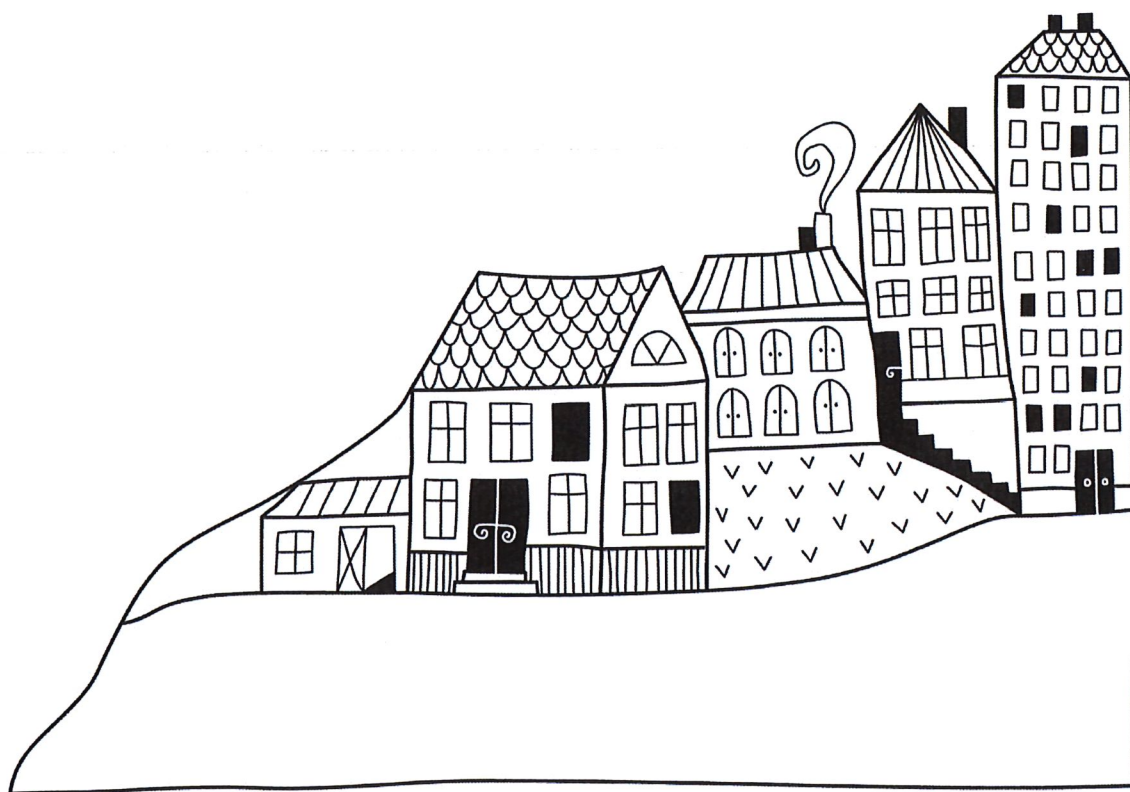


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gläntan i Syd får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dansbanan 1 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med 140 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013-2014. Fastighetens adresser är Oxenstiernas Allé 11-17, Gamla Enköpingsvägen 168 och 174, Stallgatan 10-20 samt Skrivargatan 15-29 i Sundbyberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
31	45	32	12	20	140

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	72

Total tomtarea 7 382 m²

Bostäder bostadsrätt 10 197 m²

Total lokalarea 130 m²

Årets taxeringsvärde 274 343 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 225 708 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Stora Ursvik KB	130	2020-11-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,98 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 263 tkr och planerat underhåll för 167 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 098 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Garage, ny garageport och ljudisolering	166 756

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Magnus Uhrwing	Ordförande	2020
Rebecca Spanier	Sekreterare	2021
Nour Samaan	Ledamot	2021
Joakim Forsberg	Ledamot	2020
Christian Bengtzeli	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Denis Pasic	Suppleant	T.o.m. september 2019
Jonas Mac Mahon	Suppleant	2020
Linnéa Benktson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Patrik Hillbo	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
Ann-Britt Wik		Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Miral Panagiotidou	2020
Natalie Bahez	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 2%. Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick till 504 kr/m²/år. I januari år 2019 hade föreningen en avgiftsfri månad.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 455 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 365 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

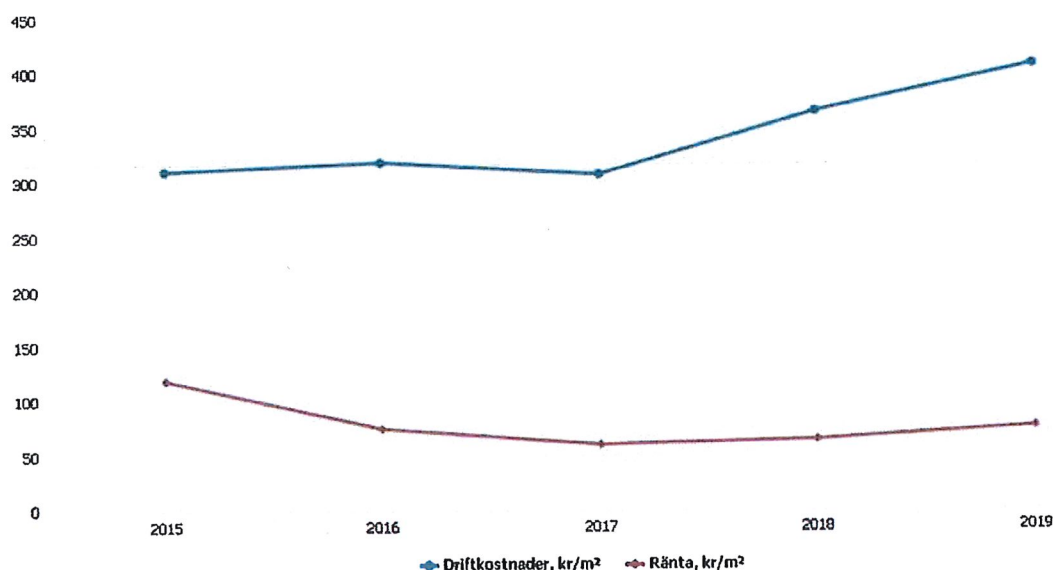
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 193 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 680	7 109	6 966	6 875	6 645
Resultat efter finansiella poster	-2 088	-909	-517	-95	-838
Årets resultat	-2 088	-909	-517	-95	-838
Resultat exklusive avskrivningar	365	1 545	1 938	2 359	2 023
Balansomslutning	402 362	403 880	407 272	410 586	410 618
Soliditet %	79	79	79	78	78
Likviditet %	207	247	103	130	258
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	550	550	550	547	536
Driftkostnader, kr/m ²	406	364	307	318	310
Ränta, kr/m ²	74	63	59	74	118
Underhållsfond, kr/m ²	397	307	240	151	52
Lån, kr/m ²	7 982	8 006	8 216	8 523	8 538



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.

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	321 725 000	0	0	3 174 657	-4 312 492	-909 201
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-909 201	909 201
Reservering underhållsfond				1 098 000	-1 098 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-166 757	166 757	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-2 088 736
Vid årets slut	321 725 000	0	0	4 105 900	-6 152 936	-2 088 736

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 221 694
Årets resultat	-2 088 736
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 098 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 757
Summa	-8 241 673

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 241 673**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 680 304	7 109 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 337	36 811
Summa rörelseintäkter		6 725 641	7 146 293
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 199 975	-3 758 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 236 589	-1 078 695
Personalkostnader	Not 6	-182 991	-129 431
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 454 641	-2 454 641
Summa rörelsekostnader		-8 074 197	-7 420 822
Rörelseresultat		-1 348 556	-274 530
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	6 720	6 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 385	8 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-756 285	-649 854
Summa finansiella poster		-740 180	-634 671
Resultat efter finansiella poster		-2 088 736	-909 201
Årets resultat		-2 088 736	-909 201

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	397 123 119	399 577 760
Summa materiella anläggningstillgångar		397 123 119	399 577 760
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	70 000	70 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 000	70 000
Summa anläggningstillgångar		397 193 119	399 647 760
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 789	93 388
Övriga fordringar	Not 12	579	1 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	142 782	351 292
Summa kortfristiga fordringar		150 150	445 812
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 018 904	3 786 572
Summa kassa och bank		5 018 904	3 786 572
Summa omsättningstillgångar		5 169 054	4 232 384
Summa tillgångar		402 362 173	403 880 144

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		321 725 000	321 725 000
Fond för yttre underhåll		4 105 901	3 174 657
Summa bundet eget kapital		325 830 901	324 899 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 152 937	-4 312 492
Årets resultat		-2 088 736	-909 201
Summa fritt eget kapital		-8 241 673	-5 221 693
Summa eget kapital		317 589 228	319 677 964
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	82 281 535	82 488 442
Summa långfristiga skulder		82 281 535	82 488 442
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	206 841	191 022
Leverantörsskulder		390 681	507 237
Skatteskulder		100 510	94 160
Övriga skulder	Not 16	200 014	205 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 593 364	716 168
Summa kortfristiga skulder		2 491 410	1 713 738
Summa eget kapital och skulder		402 362 173	403 880 144

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 088 736	-909 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 454 641	2 454 641
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	365 905	1 545 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	295 663	-1 452
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	761 853	-305 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 423 421	1 238 195
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-191 088	-2 176 508
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-191 088	-2 176 508
Årets kassaflöde	1 232 333	-938 313
Likvidamedel vid årets början	3 786 572	4 724 884
Likvidamedel vid årets slut	5 018 905	3 786 572
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 141 235	5 608 620
Hyror, lokaler	268 152	271 170
Hyror, garage och Mc-platser	590 421	622 503
Vattenavgifter	158 603	158 335
Elavgifter	521 893	448 854
Summa nettoomsättning	6 680 304	7 109 482

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	1 000	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	37 242	33 931
Fakturerade kostnader, inkasso	3 780	2 880
Övriga rörelseintäkter	3 315	0
Summa övriga rörelseintäkter	45 337	36 811

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-166 756	-366 135
Reparationer	-263 229	-348 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 430	-47 080
Försäkringspremier	-100 171	-91 692
Kabel- och digital-TV	-545 253	0
Återbäring från Riksbyggen	10 600	13 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 253	-2 622
Serviceavtal, Skadedjurssäkring och Hisservice	-32 939	-13 285
Obligatoriska besiktningar	-21 027	-37 785
Bevakningskostnader, Vaktartjänst	-5 521	-5 893
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 713	-1 563
Snö- och halkbekämpning	-88 481	-54 761
Förbrukningsinventarier	-23 833	-26 247
Vatten	-342 436	-334 082
Fastighetsel	-939 158	-1 071 126
Uppvärmning	-1 039 143	-947 224
Sophantering och återvinning	-458 169	-404 190
Förvaltningsarvode drift,	-117 062	-19 246
Summa driftkostnader	-4 199 975	-3 758 056

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode, totalt	-875 412	-830 239
IT-kostnader	-124 977	-127 097
Arvode, yrkesrevisorer	-25 125	-27 115
Övriga försäljningskostnader	-2 475	0
Övriga förvaltningskostnader	-121 041	-24 554
Kreditupplysningar	-10 125	-9 675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 524	-33 711
Telefon och porto	-15 215	-16 062
Medlems- och föreningsavgifter	-7 000	-7 000
Bankkostnader	-3 292	-3 243
Övriga externa kostnader	-19 403	0
Summa övriga externa kostnader	-1 236 589	-1 078 695

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-131 490	-98 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	0
Övriga personalkostnader	-500	-500
Sociala kostnader	-41 001	-30 131
Summa personalkostnader	-182 991	-129 431

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Andelsutdelning från Riksbyggen	6 720	6 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 720	6 720

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	9 024	8 121
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	361	342
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 385	8 463

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-755 492	-649 356
Övriga räntekostnader	-793	-498
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-756 285	-649 854

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	294 965 998	294 965 998
Mark	114 837 002	114 837 002
	409 803 000	409 803 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	409 803 000	409 803 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 225 240	-7 770 599
	-10 225 240	-7 770 599

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 454 641	-2 454 641
	-2 454 641	-2 454 641

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 679 881	-10 225 240
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	282 286 117	284 740 758
Mark	114 837 002	114 837 002

Taxeringsvärden

Bostäder	269 000 000	221 000 000
Lokaler	5 343 000	4 708 000

Totalt taxeringsvärde

	274 343 000	225 708 000
<i>varav byggnader</i>	<i>190 000 000</i>	<i>162 459 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>84 343 000</i>	<i>63 249 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Garantikapitalandelar, 140 andelar à 500 kr	70 000	70 000
Summa andra långfristiga fordringar	70 000	70 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	579	1 132
Summa övriga fordringar	579	1 132

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 702	23 064
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	210 885
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	108 750	108 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 330	8 594
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 782	351 292

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	2 636 789	2 627 765
Transaktionskonto	45 675	7 028
Transaktionskonto, Swedbank	2 336 440	1 151 778
Summa kassa och bank	5 018 904	3 786 572

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	82 488 376	82 679 464
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-206 841	-191 022
Långfristig skuld vid årets slut	82 281 535	82 488 442

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,82%	2020-04-20	24 226 488,00	0,00	63 696,00	24 162 792,00
SBAB	0,82%	2020-04-20	29 226 488,00	0,00	63 696,00	29 162 792,00
SBAB	0,82%	2020-04-20	29 226 488,00	0,00	63 696,00	29 162 792,00
Summa			82 679 464,00	0,00	191 088,00	82 488 376,00

*Senast kända räntesatser

Snitt räntan under året har varit 0,936%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 206 841 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 827 364 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 81 454 171 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	206 841	191 022
Summa övriga skulder till kreditinstitut	206 841	191 022

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	174 500	172 500
Skuld för moms	25 606	32 650
Avräkning hyror och avgifter	-92	0
Summa övriga skulder	200 014	205 150

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 314	42 888
Upplupna elkostnader	94 544	122 627
Upplupna värmekostnader	114 468	116 021
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	545 253	0
Upplupna revisionsarvoden	24 750	24 750
Upplupna styrelsearvoden	139 490	136 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 741	135 371
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	482 804	138 012
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 593 364	716 168

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	88 275 000	88 275 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd, org.nr 769622-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar undererskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-08

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Patrik Hillbo
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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 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 planliga 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.

RB BRF Gläntan i Syd

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gläntan i Syd 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

