

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Farleden  
Org nr: 769617-7273



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggen Bostadsrättsförening Farleden

Tid:           **Onsdagen den 9 juni 2021 kl 19:00**

Lokal:       **Takterassen på plan 8**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, vicev, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden. Inga inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Farleden 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dess stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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 2007-11-13. Ekonomisk plan finns registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet har som en konsekvens av omklassificeringen förändrats från 324% till 22%. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 324% till 369%.

I resultatet ingår avskrivningar med 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 422 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 3 i Västerås kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adress är Lillåuddsallén 9 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 2     |
| 3 rum och kök | 11    |
| 4 rum och kök | 6     |





## Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar                              |
|-----------------|-------|----------------------------------------|
| Antal p-platser | 13    | P-platserna är utrustade med elstolpe. |
| Antal p-platser | 1     | Handikapplats                          |

Total tomtarea 1 459 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 1 868 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 868 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 38 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 200 000 kr

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal                 |
|------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning   |

## 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 38 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan som senast uppdaterades i september 2020, visar för de närmaste 10 åren att underhållskostnaden uppgår totalt till 1 959 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 196 tkr (105 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 199 tkr (107 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. *W*



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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Anita Lydén                | Sekreterare        | 2022                                 |
| Anders Johannessson        | Ordförande         | 2022                                 |
| Thomas Hellberg            | Vice ordförande    | 2021                                 |
| Kirsi Ström                | Ledamot Riksbyggen | Väljs av Riksbyggen.                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Arne Edén                  | Suppleant            | 2021                                 |
| Carin Nordin               | Suppleant            | 2021                                 |
| Carina Fahlström           | Suppleant            | 2021                                 |
| Jan Ekberg                 | Suppleant            | 2021                                 |
| Jill Sohlberg              | Suppleant Riksbyggen | Väljs av Riksbyggen.                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| BoRevision AB              | Revisor        | 2021                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Stefan Aldborg,     | 2021                                 |

#### 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 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

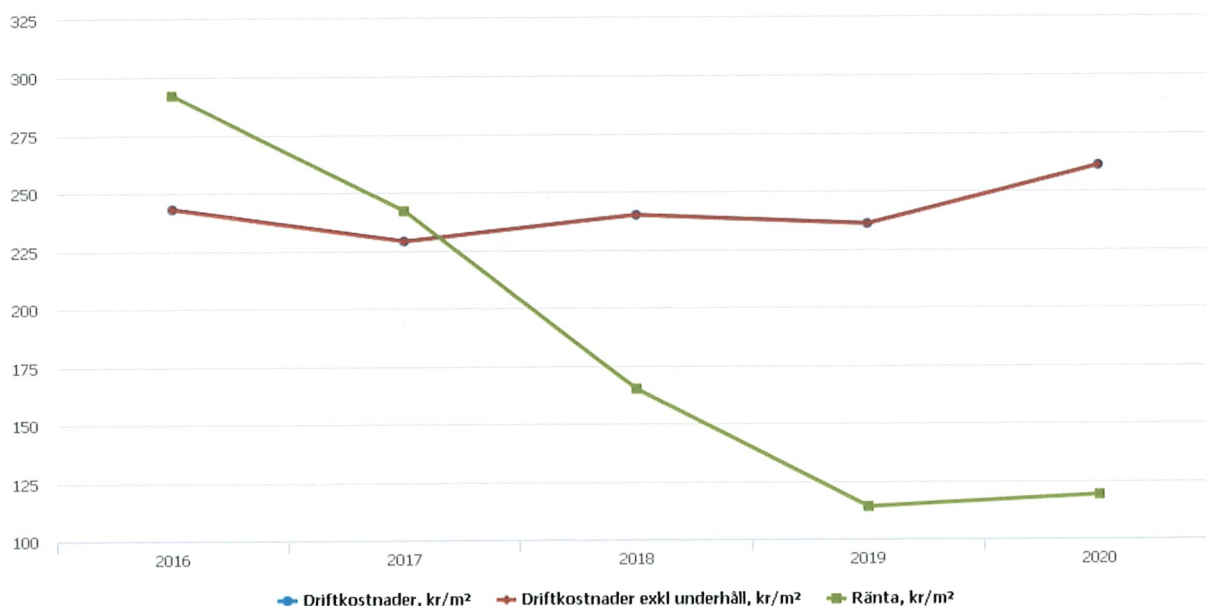
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret tre överlåtelse av bostadsrätter skett. 



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                               | 1 358  | 1 352  | 1 363  | 1 356  | 1 344  |
| Resultat efter finansiella poster                                             | -178   | -135   | -231   | -348   | -444   |
| Årets resultat                                                                | -178   | -135   | -231   | -348   | -444   |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 421    | 465    | 369    | 252    | 156    |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 222    | 321    | 249    | 132    | 36     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 107    | 77     | 64     | 64     | 64     |
| Balansomslutning                                                              | 84 184 | 84 472 | 84 726 | 85 188 | 85 632 |
| Soliditet %                                                                   | 77     | 77     | 76     | 76     | 76     |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.            | 22     |        |        |        |        |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.            | 369    | 324    | 250    | 172    | 169    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 643    | 643    | 643    | 643    | 636    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 261    | 236    | 240    | 229    | 243    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 261    | 236    | 240    | 229    | 243    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 119    | 114    | 165    | 242    | 292    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 10 406 | 10 485 | 10 564 | 10 642 | 10 689 |



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

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



**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                           | 66 300 000        | 0                   | 0                  | 634 000         | -2 140 244          | -134 848        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                     |                    | 0               | 0                   |                 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                     |                    |                 | -134 848            | 134 848         |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                     |                    | 199 000         | -199 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                     |                    | 0               | 0                   |                 |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0                 | 0                   |                    |                 |                     |                 |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                   |                     | 0                  |                 | 0                   |                 |
| Årets resultat                                    |                   |                     |                    |                 |                     | -178 420        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>66 300 000</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>833 000</b>  | <b>-2 474 092</b>   | <b>-178 420</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -2 275 092        |
| Årets resultat                        | -178 420          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -199 000          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-2 652 512</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 652 512**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                           |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 358 678                | 1 351 724                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 17 375                   | 27 472                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 376 053</b>         | <b>1 379 196</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                           |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -486 961                 | -440 993                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -215 251                 | -235 730                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -31 262                  | -26 677                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -600 000                 | -600 000                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 333 475</b>        | <b>-1 303 400</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>42 578</b>            | <b>75 796</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 0                        | 912                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 607                      | 695                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -221 606                 | -212 251                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-220 999</b>          | <b>-210 644</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-178 420</b>          | <b>-134 848</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-178 420</b>          | <b>-134 848</b> <i>hw</i> |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31        | 2019-12-31                  |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-----------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                             |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 82 650 000        | 83 250 000                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>82 650 000</b> | <b>83 250 000</b>           |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                             |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 9  | 9 500             | 9 500                       |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>9 500</b>      | <b>9 500</b>                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>82 659 500</b> | <b>83 259 500</b>           |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                             |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 191               | 0                           |
| Övriga fordringar                              |        | 0                 | 54                          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 72 493            | 25 463                      |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>72 684</b>     | <b>25 517</b>               |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                             |
| Kassa och bank                                 | Not 11 | 1 451 851         | 1 186 594                   |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 451 851</b>  | <b>1 186 594</b>            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 524 536</b>  | <b>1 212 111</b>            |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>84 184 036</b> | <b>84 471 611</b> <i>hw</i> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 66 300 000        | 66 300 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 833 000           | 634 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>67 133 000</b> | <b>66 934 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 474 092        | -2 140 244        |
| Årets resultat                               |        | -178 420          | -134 848          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 652 512</b> | <b>-2 275 092</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>64 480 488</b> | <b>64 658 908</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 12 833 660        | 19 438 830        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>12 833 660</b> | <b>19 438 830</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 6 605 170         | 147 364           |
| Leverantörsskulder                           |        | 71 274            | 26 123            |
| Övriga skulder                               |        | 26                | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 193 418           | 200 386           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 869 887</b>  | <b>373 873</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>84 184 036</b> | <b>84 471 611</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2020-12-31      | 2019-12-31                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                 |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -178 420        | -134 848                  |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                 |                           |
| Avskrivningar                                                                       | 600 000         | 600 000                   |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                | 0               | 0                         |
| Nedskrivningar                                                                      | 0               | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>421 580</b>  | <b>465 152</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                 |                           |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)                                            | 0               | 0                         |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -47 167         | 45 443                    |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 38 209          | 27 983                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>412 622</b>  | <b>538 578</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                 |                           |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | 0               | 0                         |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | 0               | 0                         |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0               | 0                         |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>        | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                 |                           |
| Förändring av skuld                                                                 | -147 364        | -147 364                  |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                                | 0               | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-147 364</b> | <b>-147 364</b> <i>hw</i> |



|                                                 |                  |                    |
|-------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>                         | <b>265 258</b>   | <b>391 214</b>     |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>            | <b>1 186 594</b> | <b>795 380</b>     |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>              | <b>1 451 852</b> | <b>1 186 594</b>   |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>            |                  |                    |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning |                  |                    |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>        | <b>1</b>         | <b>0</b> <i>hw</i> |



# 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.

## 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. *hw*





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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 200 768                | 1 200 768                |
| Hyrer, p-platser                      | 92 400                   | 92 400                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -195                     | 0                        |
| Vattenavgifter                        | 18 153                   | 15 733                   |
| Elavgifter                            | 47 552                   | 42 823                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 358 678</b>         | <b>1 351 724</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 15 600                   | 24 000                   |
| Övriga ersättningar                    | 1 656                    | 2 513                    |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | -1                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 120                      | 780                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>17 375</b>            | <b>27 472</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                 | -38 424                  | -14 640                  |
| Försäkringspremier           | -21 157                  | -20 804                  |
| Kabel- och digital-TV        | -71 426                  | -76 530                  |
| Återbäring från Riksbyggen   | 0                        | 2 200                    |
| Serviceavtal                 | -6 817                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar   | -38 553                  | -8 253                   |
| Bevakningskostnader          | 0                        | -2 025                   |
| Snö- och halkbekämpning      | -16 887                  | -24 637                  |
| Förbrukningsinventarier      | -694                     | -2 391                   |
| Vatten                       | -30 214                  | -28 598                  |
| Fastighetsel                 | -107 538                 | -102 743                 |
| Uppvärmning                  | -102 319                 | -109 034                 |
| Sophantering och återvinning | -45 167                  | -44 305                  |
| Förvaltningsarvode drift     | -7 765                   | -9 234                   |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-486 961</b>          | <b>-440 993</b>          |



## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -175 000                 | -201 399                 |
| IT-kostnader                               | -18 724                  | -10 272                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -10 000                  | -9 500                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 794                   | -4 898                   |
| Kreditupplysningar                         | -1 223                   | -180                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 129                   | -2 513                   |
| Kontorsmateriel                            | -1 500                   | -1 500                   |
| Telefon och porto                          | -1 331                   | -1 918                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 520                   | -1 520                   |
| Bankkostnader                              | -2 030                   | -2 030                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-215 251</b>          | <b>-235 730</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -24 100                  | -23 250                  |
| Sociala kostnader              | -7 162                   | -3 427                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-31 262</b>           | <b>-26 677</b> <i>tw</i> |



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

|                                                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -600 000                 | -600 000                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-600 000</b>          | <b>-600 000</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 72 000 000        | 72 000 000        |
| Mark                                          | 14 300 000        | 14 300 000        |
|                                               | <b>86 300 000</b> | <b>86 300 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>86 300 000</b> | <b>86 300 000</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -3 050 000        | -2 450 000        |
|           | <b>-3 050 000</b> | <b>-2 450 000</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -600 000        | -600 000        |
|                             | <b>-600 000</b> | <b>-600 000</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-3 650 000</b> | <b>-3 050 000</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 68 350 000 | 68 950 000 |
| Mark      | 14 300 000 | 14 300 000 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 38 200 000 | 38 200 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>38 200 000</b> | <b>38 200 000</b> |
|--|-------------------|-------------------|

## varav byggnader

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 27 000 000 | 27 000 000 |
|--|------------|------------|

## varav mark

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 11 200 000 | 11 200 000 |
|--|------------|------------|



**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 9 500        | 9 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>9 500</b> | <b>9 500</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 24 685        | 21 157        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 43 750        | 0             |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 4 058         | 4 306         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>72 493</b> | <b>25 463</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 203 046          | 202 438          |
| Transaktionskonto           | 1 248 806        | 984 156          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 451 851</b> | <b>1 186 594</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 19 438 830        | 19 586 194        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -147 364          |                   |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 457 806        | -147 364          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>12 833 660</b> | <b>19 438 830</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       |            | 2020-11-18          | 6 279 269,00         | -6 209 269,00           | 70 000,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 1,05%      | 2020-12-03          | 6 841 755,00         | -6 771 755,00           | 70 000,00          | 0,00                 |
| NORDEA       | 1,05%      | 2021-11-17          | 6 465 170,00         | 0,00                    | 7 364,00           | 6 457 806,00         |
| NORDEA       | 0,99%      | 2027-11-17          | 0,00                 | 6 771 755,00            | 0,00               | 6 771 755,00         |
| NORDEA       | 1,23%      | 2030-11-20          | 0,00                 | 6 209 269,00            | 0,00               | 6 209 269,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>19 586 194,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>147 364,00</b>  | <b>19 438 830,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån (6 457 806 kr) som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 147 364 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 981 024 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *lw*



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 7 100          | 5 348          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 19 024         | 17 706         |
| Upplupna elkostnader                                      | 12 421         | 10 817         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 2 844          | 2 312          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 11 700         | 11 687         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 10 000         | 9 750          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 23 650         | 23 250         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 425          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 105 254        | 119 516        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>193 418</b> | <b>200 386</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 000 000 | 20 000 000 |

**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. *W*



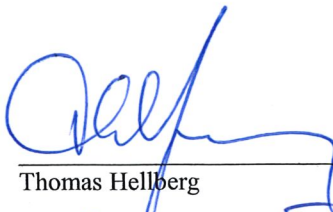
**Styrelsens underskrifter**

VÄSTERÅS 2021-05-17

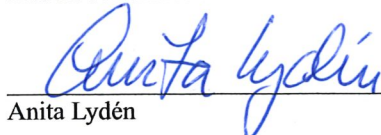
Ort och datum



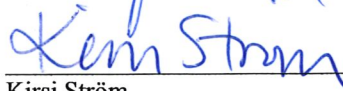
Anders Johannesson



Thomas Hellberg

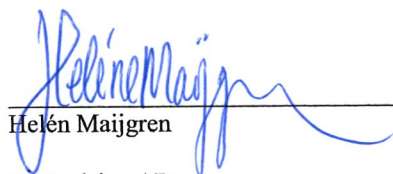


Anita Lydén



Kirsi Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25



Helén Maijgren

BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Farleden, org.nr. 769617-7273

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Farleden 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 31 december 2020 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.

#### 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.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

#### 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

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. Risker 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. *hw*



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Örebro den 25/5 2021

  
Heléne Majgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

---

# 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.

## **Arsavgift**

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.

## **Arsredovisning**

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 Farleden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Farleden 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](http://www.riksbyggen.se)

