

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Tingstugan
Org nr: 719500-1008



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tingstugan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951 och nuvarande stadgar registrerades 2019.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år delvis p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 328% till 359%

I resultatet ingår avskrivningar med 226 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 513 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fältskären 1, Intendenten 10, Soldaten 1 och Trumpetaren 1 i Strängnäs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Tingstugatan 36, 37, 38 och 39 i Strängnäs.

Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	33	0	0	0	0	33

Dessutom tillkommer:

P-platser
23

Total bostadsarea 1 549 m²

Årets taxeringsvärde 16 211 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 211 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

m

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 97 tkr och planerat underhåll för 40 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 432 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskin	2016
Målning fönster	2016
Dörrar källare	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Trädvård	2018
Tak	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	40 205

Planerat underhåll

	År
Byte radiatorer	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicklas Eklund	Ordförande	2021
David Cedergren	Sekreterare	2022
Monika Rudfalk	Vice ordförande	2022
Elin Wallsten	Ledamot	2022
Mikael Eklund	Ledamot	2021
Johanna Dris	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2022
Suppleant	Avflyttad
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2 %.

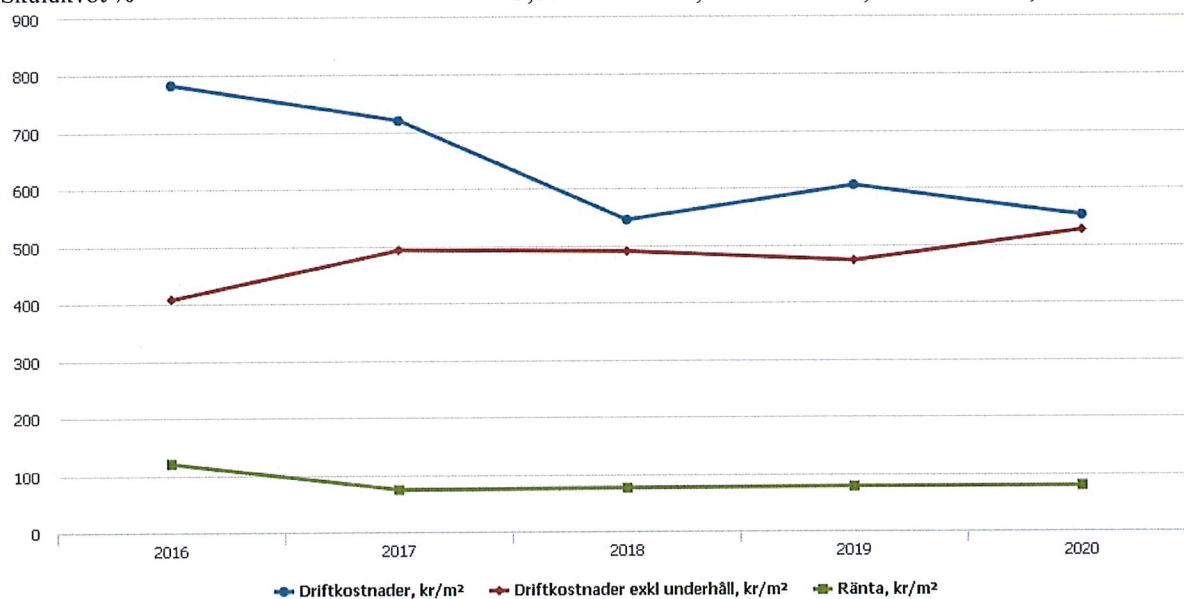
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 999 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 582	1 584	1 575	1 556	1 555
Resultat efter finansiella poster	287	216	294	32	-194
Årets resultat	287	216	294	0	-194
Resultat exklusive avskrivningar	513	442	520	257	61
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	81	97	88	-173	-379
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	279	279	279	275	280
Balansomslutning	7 347	7 380	7 297	7 467	7 359
Soliditet %	10	6	3	-1	-1
Likviditet %	359	328	290	171	202
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	999	999	994	980	980
Driftkostnader, kr/m ²	552	605	545	720	783
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	526	473	490	493	408
Ränta, kr/m ²	79	78	76	74	120
Underhållsfond, kr/m ²	724	471	323	98	44
Lån, kr/m ²	4 002	4 253	4 364	4 429	4 535
Skuldkvot %	3,80	4,15	4,15	4,34	4,48



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.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 668	729 656	-525 912	215 567
Disposition enl. årsstämmobeslut			215 567	-215 567
Reservering underhållsfond		432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 205	40 205	
Årets resultat				286 829
Vid årets slut	30 668	1 121 451	-702 140	286 829

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-310 345
Årets resultat	286 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 205
Summa	-415 311

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 415 311

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

De

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 581 606	1 583 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 633	48 340
Summa rörelseintäkter		1 632 239	1 632 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-854 401	-936 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 005	-91 969
Personalkostnader	Not 6	-43 369	-46 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-226 097	-226 097
Summa rörelsekostnader		-1 224 871	-1 300 931
Rörelseresultat		407 368	331 299
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 703	2 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-122 242	-120 783
Summa finansiella poster		-120 539	-115 732
Resultat efter finansiella poster		286 829	215 567
Årets resultat		286 829	215 567

OK

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 450 959	5 677 055
Summa materiella anläggningstillgångar		5 450 959	5 677 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	30 500	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 000
Summa anläggningstillgångar		5 481 459	5 707 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-3 103	-3 123
Övriga fordringar	Not 14	11 432	11 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	83 931	27 981
Summa kortfristiga fordringar		92 260	36 290
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 773 242	1 636 973
Summa kassa och bank		1 773 242	1 636 973
Summa omsättningstillgångar		1 865 502	1 673 263
Summa tillgångar		7 346 961	7 380 318

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 668	30 668
Reservfond		3 500	3 500
Fond för yttre underhåll		1 121 451	729 656
Summa bundet eget kapital		1 155 619	763 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-702 140	-525 912
Årets resultat		286 829	215 567
Summa fritt eget kapital		-415 311	-310 345
Summa eget kapital		740 307	453 479
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 086 763	6 415 941
Summa långfristiga skulder		6 086 763	6 415 941
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	112 560	172 172
Leverantörsskulder	Not 18	68 907	53 255
Skatteskulder	Not 19	2 255	539
Övriga skulder	Not 20	15 358	29 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	320 811	255 918
Summa kortfristiga skulder		519 891	510 899
Summa eget kapital och skulder		7 346 961	7 380 318

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	2044
Bredband	Linjär	2016

Mark är inte föremål för avskrivningar.

DR

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 547 928	1 547 928
Hyror, lokaler	3 964	3 944
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, p-platser	32 400	32 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 332	-1 332
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 354	-5 050
Summa nettoomsättning	1 581 606	1 583 890

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	37 224	37 224
Övriga ersättningar	8 264	6 977
Fakturerade kostnader	180	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	4 969	1 980
Summa övriga rörelseintäkter	50 633	48 340

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-40 205	-203 125
Reparationer	-96 621	-43 160
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 157	-45 441
Försäkringspremier	-27 981	-27 579
Kabel- och digital-TV	-39 564	-39 563
Pcb/Radonsanering	-12 348	0
Återbäring från Riksbyggen	0	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-873	-10 463
Obligatoriska besiktningar	-17 737	0
Förbrukningsinventarier	-10 615	-14 702
Vatten	-106 433	-105 027
Fastighetsel	-61 316	-75 766
Uppvärmning	-302 893	-310 449
Sophantering och återvinning	-45 356	-41 969
Förvaltningsarvode drift	-45 302	-20 257
Summa driftskostnader	-854 401	-936 403

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 968	-60 879
Arvode, yrkesrevisorer	-11 125	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 581	-5 195
Kreditupplysningar	-225	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 063	732
Kontorsmateriel	-2 788	-8 399
Medlems- och föreningsavgifter	-2 970	-2 970
Bankkostnader	-2 285	-1 608
Summa övriga externa kostnader	-101 005	-91 969

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-33 000	-36 000
Sociala kostnader	-10 369	-10 463
Summa personalkostnader	-43 369	-46 463

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-226 097	-226 097
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-226 097	-226 097

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 928
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 928

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 701	1 941
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	182
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 703	2 123

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-121 586	-120 733
Övriga räntekostnader	-656	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-122 242	-120 783

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 212 027	10 212 027
Mark	29 380	29 380
Anslutningsavgifter	226 250	226 250
	10 467 657	10 467 657
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 467 657	10 467 657

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 564 352	-4 338 255
Anslutningsavgifter	-226 250	-226 250
	-4 790 602	-4 564 505

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-226 097	-226 097
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
	-226 097	-226 097

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 016 699	-4 790 602
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	5 421 578	5 647 675
Mark	29 380	29 380
Anslutningsavgifter	0	0

Totalt taxeringsvärde

	16 211 000	16 211 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 565 000</i>	<i>11 565 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 464 000</i>	<i>4 646 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	30 500	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 500	30 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 103	-3 123
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 103	-3 123

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 432	11 432
Summa övriga fordringar	11 432	11 432

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 546	27 981
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 891	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 494	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 931	27 981

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel SBAB	568 844	567 143
Transaktionskonto Swedbank	1 202 898	1 068 330
Summa kassa och bank	1 773 242	1 636 973

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 199 323	6 588 113
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 560	-172 172
Långfristig skuld vid årets slut	6 086 763	6 415 941

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,97%	2020-03-30	1 915 620,00	-1 915 620,00	0,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,97%	2020-12-30	299 360,00	0,00	299 360,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,01%	2022-03-01	2 243 733,00	0,00	43 000,00	2 200 733,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,95%	2022-03-30	2 129 400,00	0,00	14 560,00	2 114 840,00
SEB	1,58%	2025-03-25	0,00	1 925 000,00	41 250,00	1 883 750,00
Summa			6 588 113,00	9 380,00	398 170,00	6 199 323,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 112 560 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 450 240 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 636 523 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	68 907	53 255
Summa leverantörsskulder	68 907	53 255

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	2 255	539
Summa skatteskulder	2 255	539

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 358	15 358
Skuld sociala avgifter och skatter	0	13 657
Summa övriga skulder	15 358	29 015

DL

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 738	10 369
Upplupna räntekostnader	7 210	6 921
Upplupna elkostnader	5 466	7 512
Upplupna vattenavgifter	9 177	9 267
Upplupna värmekostnader	35 755	36 428
Upplupna kostnader för renhållning	3 659	3 564
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden*	66 000	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 876	11 572
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 429	127 284
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 811	255 918

*Fg år ej ännu utbetalt samt årets arvode upplupet.

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 865 500	10 865 500

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.

02

Styrelsens underskrifter

Strängnäs 28/4-2021

Ort och datum

Nicklas Eklund

Nicklas Eklund

David Cedergren

David Cedergren

Monika Rudfalk

Monika Rudfalk

Elin Wallsten

Elin Wallsten

Mikael Eklund

Mikael Eklund

Johanna Dris

Johanna Dris

Vår revisionsberättelse har lämnats 20210510

Denise Nyström

Denise Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tingstugan i Strängnäs, org. nr 719500-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tingstugan i Strängnäs för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tingstugan i Strängnäs för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

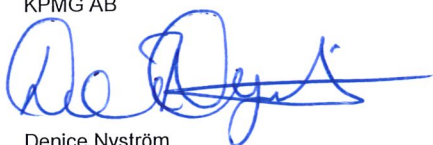
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 20210510

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

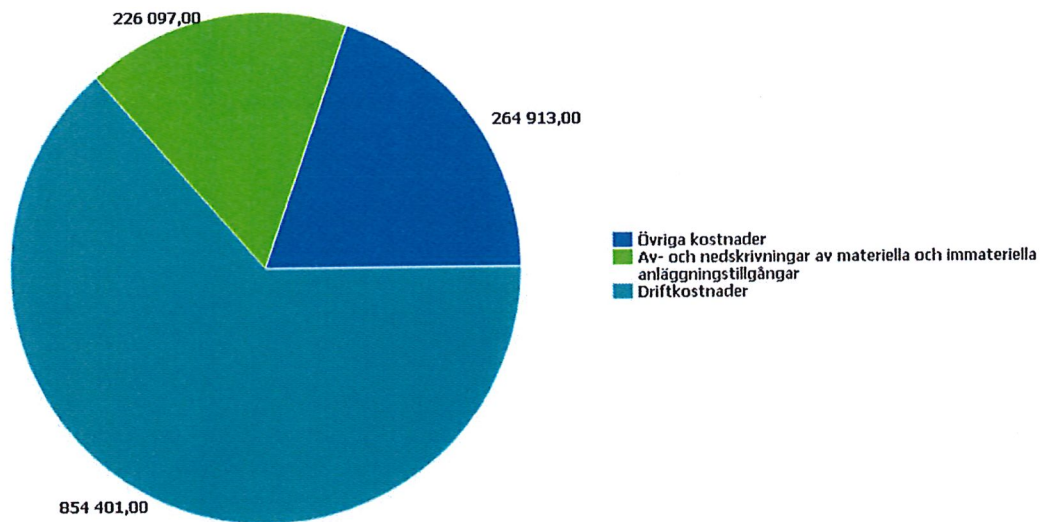
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

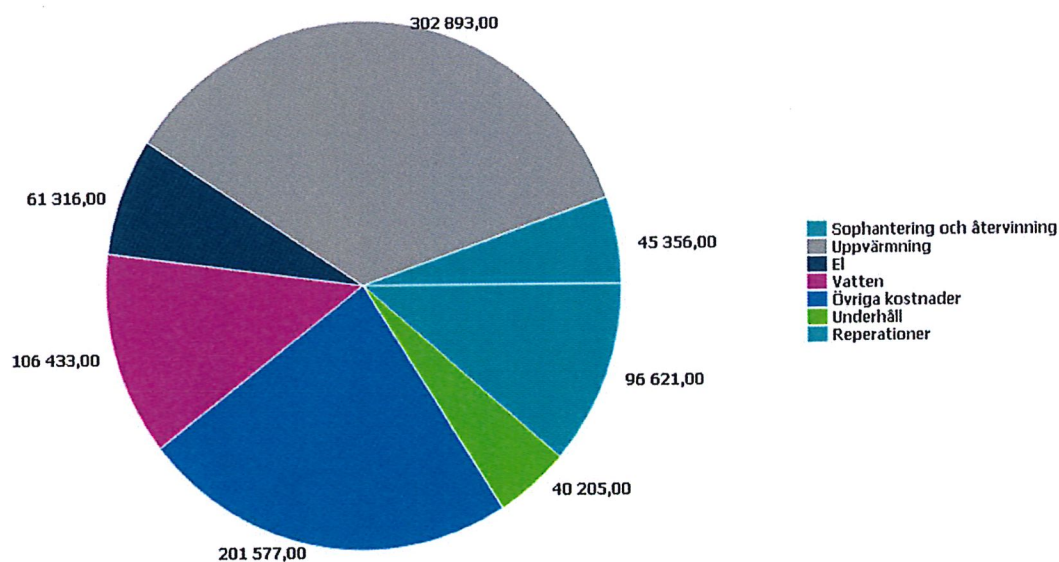
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	854 401	936 403
Övriga externa kostnader	101 005	91 969
Personalkostnader	43 369	46 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	226 097	226 097
Finansiella poster	120 539	115 732
Summa kostnader	1 345 410	1 416 663



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	25 000	0
Pcb/radon	12 348	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	873	10 463
Inre skötsel/städ grund	20 302	20 257
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	17 737	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	15 411	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	29 181
Rep install utg för köpta tj Värme	27 563	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	12 812	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	16 943	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	913	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	13 979
Rep markytor utg för köpta tj	5 000	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2 089	0
Vattenskador	15 892	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	40 205	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	203 125
Fastighetsel	61 316	75 766
Uppvärmning	302 893	310 449
Vatten	106 433	105 027
Sophämtning	43 217	41 969
Extra sophämtning	2 139	0
Fastighetsförsäkring	27 981	27 579
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39 564	39 563
Fastighetsskatt	47 157	45 441
Förbrukningsmaterial	10 615	14 702
Summa driftkostnader	854 401	936 403



RBF Tingstugan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tingstugan 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

