

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggens Brf Sigyn
Org nr: 769603-4037



KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening SIGYN

Tid: **Torsdagen den 23 april 2020 kl. 18.00**

Lokal: **Lokalen, Sigyn**

- 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, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ordinarie ledamöter Uno Rydberg och Hans-Ove Norrman samt suppleant Jonny Nordberg
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning 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.

Medlemsvinst

Riksbyggens BRF Sigyn är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 3 600 kronor i återbäring samt 1 824 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Sigyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Surahammars kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll och reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen är högre jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat är högre jämfört med budget framförallt på grund av lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 771% till 684%.

I resultatet ingår avskrivningar med 384 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 322 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Östura 2:70 i Surahammars Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader i 5 våningar med 38 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Köpmangatan 2-4 och Kyrkogatan 1 i Surahammar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rkv	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	4	9	20	5	39

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carport	P-platser
1	13	25

Total bostadsarea 2 869 m²

Total lokalarea 263 m² *hw*

Årets taxeringsvärde	15 435 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 519 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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 101 tkr och planerat underhåll för 842 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1027 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 351 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 37 759 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 258 tkr (438 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 200 tkr (410 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden. *hw*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning lokaler	2016	
Diverse tvättstuga	2016	
Garage o p-platser målning	2016	
Huskropp utvändigt	2014	
Fasad & stolpbelysning	2013	
Målning vindskivor, källarutrymme, rullatorförråd	2013	
Fasad, hörnplåtar	2013	
Värme & Ventilation	2012	
Individuell elmätning IMD	2012	
Gårdar och grönanläggningar	2012	
Socklar, takarbeten, målning	2017	
Byte takpapp	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (byte tvättmaskin)	39 875
Huskropp utvändigt (ny takpapp)	802 500 <i>mw</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Uno Rydberg	Ordförande	2021
Yvonne Gmeiner	Sekreterare	2020
Hans-Ove Norrman	Vice ordförande	2021
Krister Norgren	Ledamot	2020
Evelina Färemyr	Ledamot RB	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Karlsson	Suppleant	2020
Jonny Nordberg	Suppleant	2021
Carina Andersson	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Holmgren	Förtroendevald revisor
Heléne Maijgren	BoRevision AB

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Etel Holmberg	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegerd Karlsson	2020
Sylvia Gustavsson (sammankallande)	2020

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 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-01-01.

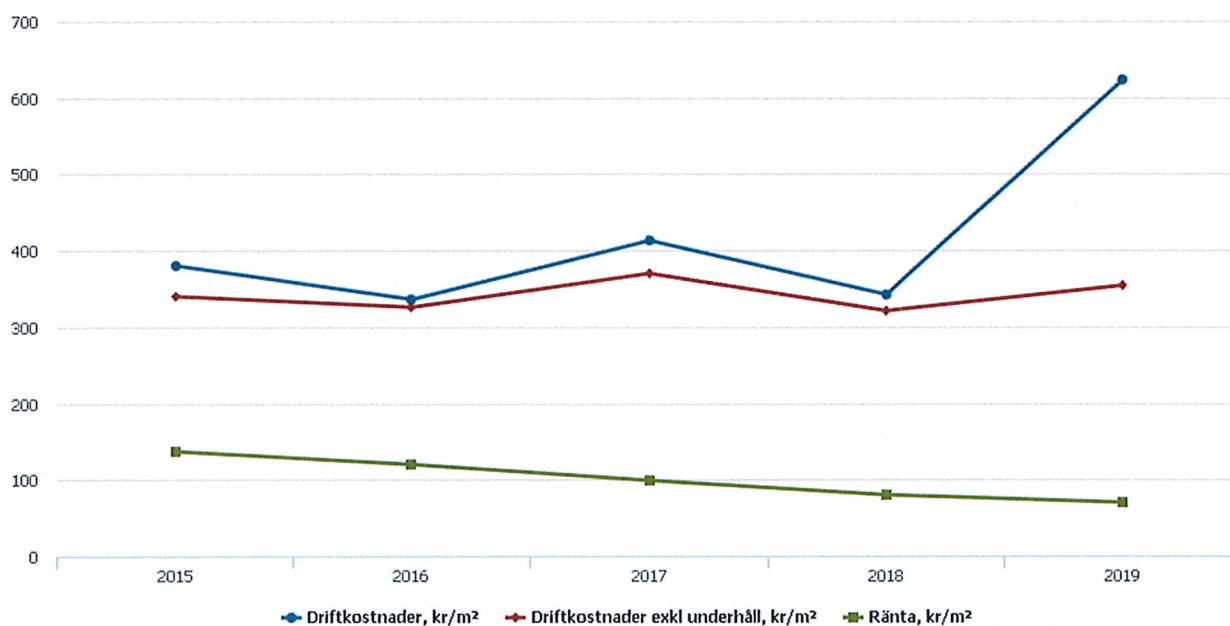
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 924 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 817	2 817	2 811	2 826	2 833
Resultat efter finansiella poster	-62	754	513	750	529
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	383	383	278	192	192
Balansomslutning	17 411	17 489	17 953	17 576	17 188
Soliditet %	30	31	26	23	19
Likviditet %	684	771	275	572	340
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	924	924	924	924	924
Driftkostnader, kr/m ²	623	342	413	336	380
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	321	370	326	340
Ränta, kr/m ²	70	80	99	120	137
Underhållsfond, kr/m ²	1 832	1 718	1 356	1 122	940
Lån, kr/m ²	3 692	3 735	4 097	4 141	4 184



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. *mw*

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	138 000	239 371	0	5 381 454	-1 171 531	753 751
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					753 751	-753 751
Reservering underhållsfond				1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-842 375	842 375	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-62 353
Vid årets slut	138 000	239 371	0	5 739 079	-775 405	-62 353

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-417 780
Årets resultat	-62 353
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	842 375
Summa	-837 758

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 837 758

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 817 336	2 816 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 681	31 820
Summa rörelseintäkter		2 840 017	2 848 709
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 951 522	-1 070 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 981	-355 229
Personalkostnader	Not 6	-52 811	-44 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-384 308	-384 184
Summa rörelsekostnader		-2 692 622	-1 855 022
Rörelseresultat		147 394	993 687
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 824	1 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 732	9 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-220 303	-251 027
Summa finansiella poster		-209 747	-239 936
Resultat efter finansiella poster		-62 353	753 751
Årets resultat		-62 353	753 751

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 554 578	12 929 586
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	18 600	27 900
Summa materiella anläggningstillgångar		12 573 178	12 957 486
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	19 000	19 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 000	19 000
Summa anläggningstillgångar		12 592 178	12 976 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	4 800
Övriga fordringar	Not 15	21 101	16 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 165	102 704
Summa kortfristiga fordringar		133 266	124 008
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 686 002	4 388 030
Summa kassa och bank		4 686 002	4 388 030
Summa omsättningstillgångar		4 819 268	4 512 038
Summa tillgångar		17 411 447	17 488 524

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		377 371	377 371
Fond för yttre underhåll		5 739 079	5 381 454
Summa bundet eget kapital		6 116 450	5 758 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-775 405	-1 171 531
Årets resultat		-62 353	753 751
Summa fritt eget kapital		-837 758	-417 780
Summa eget kapital		5 278 692	5 341 045
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 427 685	11 562 605
Summa långfristiga skulder		11 427 685	11 562 605
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	134 920	134 920
Leverantörskulder	Not 19	151 932	181 052
Skatteskulder	Not 20	988	0
Övriga skulder	Not 21	0	1 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	417 229	267 895
Summa kortfristiga skulder		705 069	584 874
Summa eget kapital och skulder		17 411 447	17 488 524

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. Räkna 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 (2053)	63
Tillkommande utgifter	Linjär (2035)	22
Tillkommande utgifter	Linjär (2035)	22
Tillkommande utgifter	Linjär (2039)	25
Installationer	Linjär (2021)	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *m*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 650 896	2 650 896
Hyror, bostäder	4 100	4 050
Hyror, lokaler	199 104	199 104
Hyror, p-platser	57 890	58 014
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-181 764	-181 764
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 116	-7 894
Elavgifter	93 226	94 483
Summa nettoomsättning	2 817 336	2 816 889

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	6 710	11 101
Fakturerade kostnader	720	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	15 250	20 000
Summa övriga rörelseintäkter	22 681	31 820

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-842 375	-66 365
Reparationer	-100 984	-53 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 555	-50 851
Försäkringspremier	-30 948	-28 211
Kabel- och digital-TV	-65 484	-65 484
Återbäring från Riksbyggen	3 600	4 250
Serviceavtal	-310	-9 709
Obligatoriska besiktningar	-31 569	-48 973
Bevakningskostnader	-310	-1 705
Snö- och halkbekämpning	-51 750	-35 375
Förbrukningsinventarier	-7 649	-6 367
Vatten	-86 507	-31 475
Fastighetsel	-215 759	-209 567
Uppvärmning	-374 459	-383 871
Sophantering och återvinning	-78 989	-73 026
Förvaltningsarvode drift	-16 475	-9 992
Summa driftkostnader	-1 951 522	-1 070 639

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-265 197	-257 188
IT-kostnader	-1 240	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 438	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-5 601	803
Kreditupplysningar	-4 326	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 255	-11 101
Representation	0	-1 508
Kontorsmateriel	-4 937	-4 747
Medlems- och föreningsavgifter	-3 040	0
Bankkostnader	-2 120	-2 120
Övriga externa kostnader	-2 828	-66 313
Summa övriga externa kostnader	-303 981	-355 229

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 680	-2 240
Styrelsearvoden	-36 450	-35 387
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 220	-3 127
Sociala kostnader	-11 461	-4 217
Summa personalkostnader	-52 811	-44 971

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-303 922	-303 797
Avskrivningar tillkommande utgifter	-71 086	-71 086
Avskrivning Installationer	-9 300	-9 300
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-384 308	-384 184

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 824	1 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 824	1 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 666	9 189
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 732	9 266

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-219 370	-250 519
Övriga räntekostnader	-558	-508
Övriga finansiella kostnader	-375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-220 303	-251 027

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 335 000	14 335 000
Mark	915 000	915 000
Tillkommande utgifter	1 726 514	1 726 514
	16 976 514	16 976 514
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 976 514	16 976 514

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 693 076	-3 389 279
Tillkommande utgifter	-353 852	-282 765
	-4 046 928	-3 672 044

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-303 922	-303 797
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-71 086	-71 086
	-375 008	-374 883

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 421 936** **-4 046 927****Restvärde enligt plan vid årets slut****12 554 578** **12 929 586****Varav**

Byggnader	10 338 002	10 641 924
Mark	915 000	915 000
Tillkommande utgifter	1 301 576	1 372 662

Taxeringsvärden

Bostäder	14 685 000	13 909 000
Lokaler	750 000	610 000

Totalt taxeringsvärde**15 435 000** **14 519 000**

varav byggnader

12 999 000 12 278 000

varav mark

2 436 000 2 241 000 *hw*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	93 000	93 000
	93 000	93 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 000	93 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	-65 100	-55 800
	-65 100	-55 800
Årets avskrivningar		
Installationer på egen fastighet	-9 300	-9 300
	-9 300	-9 300
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	74 400	65 100
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 600	27 900
Varav		
Installationer på egen fastighet	18 600	27 900

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar Andelar i Intresseföreningen	19 000	19 000
	19 000	19 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	0	4 800
	0	4 800

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	2 740
Skattekonto	21 101	13 764
	21 101	16 504

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 721	30 948
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 106	66 299
Förutbetald elavgift	6 881	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 457	5 457
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 165	102 704

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 532 209	2 523 542
Transaktionskonto	2 153 794	1 864 488
Summa kassa och bank	4 686 002	4 388 030

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	11 562 605	11 697 525
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-134 920	-134 920
Långfristig skuld vid årets slut	11 427 685	11 562 605

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2020-01-30	2 041 290,00	0,00	21 432,00	2 019 858,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2021-01-30	1 863 566,00	0,00	20 200,00	1 843 366,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-01-30	2 855 403,00	0,00	29 980,00	2 825 423,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2023-01-30	1 038 756,00	0,00	21 632,00	1 017 124,00
STADSHYPOTEK	1,83%	2023-12-01	1 861 630,00	0,00	19 596,00	1 842 034,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2024-01-30	2 036 880,00	0,00	22 080,00	2 014 800,00
Summa			11 697 525,00	0,00	134 920,00	11 562 605,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 134 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 134 500 kr årligen. Med nuvarande amortering uppskattas totala låneskulden till ca 11 887 600 om 5 år.

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

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	151 932	181 052
Summa leverantörsskulder	151 932	181 052

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	988	0
Summa skatteskulder	988	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	287
Avräkning hyror och avgifter	0	720
Summa övriga skulder	0	1 007

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 900	7 000
Upplupna räntekostnader	33 603	33 295
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 875	0
Upplupna elkostnader	24 936	0
Upplupna värmekostnader	38 012	45 834
Upplupna kostnader för renhållning	6 090	6 002
Upplupna revisionsarvoden	10 000	11 500
Upplupna styrelsearvoden	39 670	38 514
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	213 143	125 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 229	267 895

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	39 755 000	39 755 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Surahammar 2020-02-18

Ort och datum



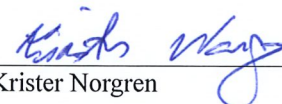
Uno Rydberg



Yvonne Gmeiner



Hans-Ove Norrman

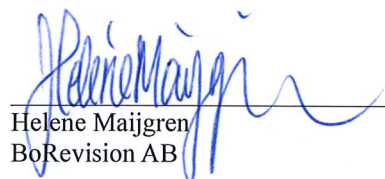


Krister Norgren

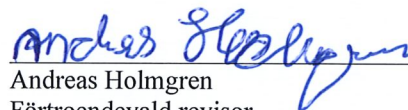


Evelina Färemyr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26



Helene Maijgren
BoRevision AB



Andreas Holmgren
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Sigyn, org.nr. 769603-4037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Sigyn för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbbyggens Brf Sigyn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Örebro den 26 / 2 2020


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Sigyn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sigyn 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

