

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Gula Gården
Org nr: 747000-1145



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gula Gården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Trelleborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket beror på kostnadsföringen av stambytet. Den del av stambytet som avser badrumsrenovering har kostnadsförts som underhåll då föreningen tagit kostnaden trots att det egentligen ligger på bostadsrättsinnehavaren. Resterande del av stambytet har bokförts som komponent och kommer belasta föreningens resultat i form av ökade avskrivningar fördelat på beräknad livslängd (50 år).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll i form av badrumsrenovering. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningen har full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 242% till 76%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -10 201 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kaplanen 1-3 i Trelleborgs kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 150 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Klörupsvägen i Trelleborg.

Förening är fullvärdes försäkrad i Folksam, i försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	72	
4 rum och kök	30	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	10	
Antal garage	32	
Antal p-platser	124	
Gästparkeringar	14	

Total tomtarea 26 960 m²

Total bostadsarea 11 309 m²

Total lokalarea 347 m²

Årets taxeringsvärde 107 288 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 829 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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 387 tkr och planerat underhåll för 13 432 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 848 tkr per år för de närmaste 30 åren (244 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 148 kr/m². Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, därmed är avsättningen till underhållsfonden lägre än den genomsnittliga kostnaden/ m². Detta beror på att flertalet av komponenterna i underhållsplanen hanteras av avskrivningar i resultaträkningen.

Handwritten signature and initials:
#6
aw

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Fastighetsförbättringar/utbyta komponenter

Beskrivning	År	Kommentar
Takbyte	2014-2015	
Dräneringsarbete	2015-2017	
Stambyte	2017-2019	

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tegelbalkar	2012 och 2013	
Asfaltering	2013	
Tvättstugeutrustning	2012 och 2015	
Underhåll utemiljö och lekplats	2012 och 2015	
Installationer	2015	
Målningarbete	2015	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp (tkr)
Badrumsrenovering	11 902
Gemensamma utrymmen	27
Ventilation	1 314
Huskropp utvändigt	44
Markytor	26

Planerat underhåll	År	Kommentar
EB-metoden	2020	Underhåll och modernisering av värmesystemet
Brandlarm	2020	Pågående
Ventilation	2020	Slutförande av påbörjat ventilationsunderhåll 2019
Källardörrar	2021	Översyn och byte av källardörrar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Olsson	Ordförande	2020
Carina Nertlinge	Vice ordförande	2020
Hanne Sögaard Hansen	Ledamot	2021
Tim Lindqvist Örtling	Ledamot	2020
Carl-Martin Persson	Ledamot	2021
Marcus Ekberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Linde	Suppleant	2020
Louise Lönnqvist	Suppleant	2021
Sara Gullberg	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ola Olsson	Förtroendevald revisor	2020
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Nilsson		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Hoff Lindberg		2020
Elena Kiiskinen		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har projektet med stambytet avslutats, den del av projektet som avser badrumsrenovering, ca 12 mkr, har kostnadsförts som underhåll och resterande del ca 40 mkr har aktiverats som en tillgång i föreningens balansräkning och kommer öka föreningens kostnader i form av avskrivningar under tillgångens ekonomiska livslängd.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 207 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 204 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

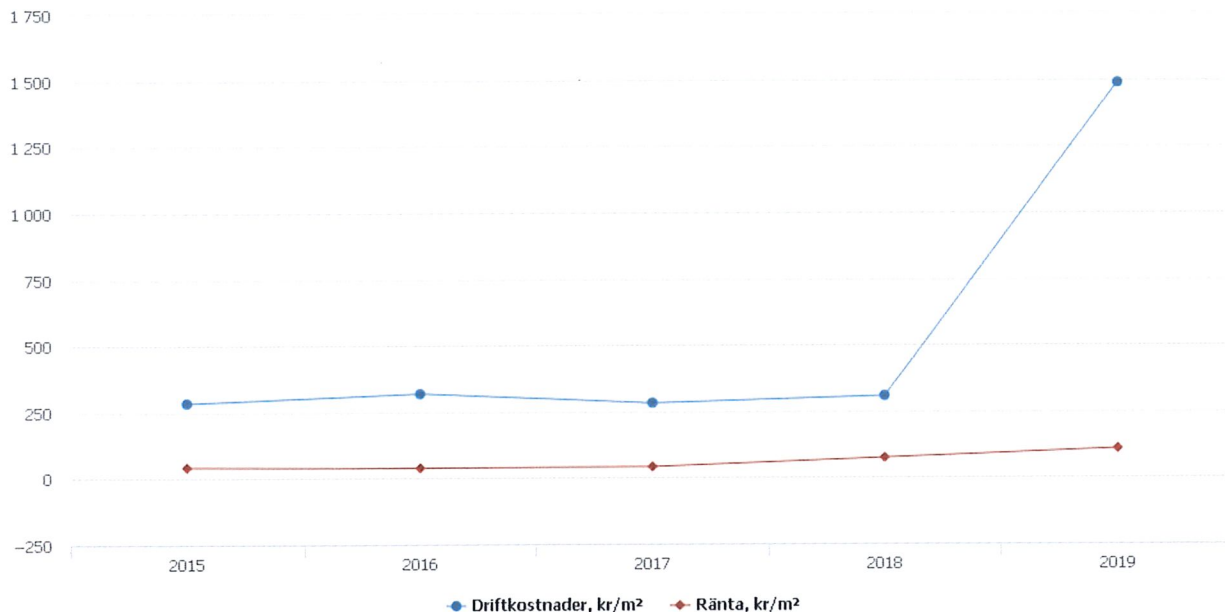
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 618	8 473	8 392	8 320	8 125
Resultat efter finansiella poster	-11 609	1 945	3 145	3 071	2 970
Resultat exklusive avskrivningar	-10 201	2 868	4 133	3 971	4 034
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-11 927	1 866	2 833	2 671	210
Avsättning till underhållsfond kr/m²	148	86	112	112	94
Soliditet %	35	21	34	38	31
Likviditet %	76	242	356	459	524
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	651	638	632	626	564
Driftkostnader, kr/m²	1 487	307	281	318	283
Ränta, kr/m²	108	74	41	38	41
Lån, kr/m²	4 899	4 946	2 404	1 567	1 579
Skuldkvot %	5,97	6,40	3,14	2,03	2,09

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	845 891	0	0	6 265 289	7 787 005	1 944 735
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 944 735	-1 944 735
Reservering underhållsfond				1 725 344	-1 725 344	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 990 633	7 990 633	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			26 329 000			
Årets resultat						-11 608 624
Vid årets slut	845 891	0	26 329 000	0	15 997 029	-11 608 624

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 731 740
Årets resultat	-11 608 624
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 725 344
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 990 633
Summa	4 388 405

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 388 405**

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




Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 618 202	8 472 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	947 618	534 864
Summa rörelseintäkter		9 565 820	9 007 780
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-17 337 732	-3 581 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-871 029	-809 524
Personalkostnader	Not 6	-267 009	-285 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 407 270	-923 639
Summa rörelsekostnader		-19 883 040	-5 600 121
Rörelseresultat		-10 317 220	3 407 659
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 600	21 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 563	9 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 314 567	-1 494 162
Summa finansiella poster		-1 291 404	-1 462 924
Resultat efter finansiella poster		-11 608 624	1 944 735
Årets resultat		-11 608 624	1 944 735



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	88 352 789	23 589 239
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	43 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		88 352 789	66 789 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	225 000	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	225 000
Summa anläggningstillgångar		88 577 789	67 014 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 349	1 364
Övriga fordringar	Not 14	96 213	96 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	203 414	321 923
Summa kortfristiga fordringar		300 976	419 500
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 122 958	11 384 486
Summa kassa och bank		1 122 958	11 384 486
Summa omsättningstillgångar		1 423 934	11 803 986
Summa tillgångar		90 001 723	78 818 225



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	845 891	845 891
Uppskrivningsfond	26 329 000	0
Fond för yttre underhåll	0	6 265 289
Summa bundet eget kapital	27 174 891	7 111 180
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	15 997 029	7 787 005
Årets resultat	-11 608 624	1 944 735
Summa fritt eget kapital	4 388 405	9 731 740
Summa eget kapital	31 563 296	16 842 920
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	56 563 384
Summa långfristiga skulder		56 563 384
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	544 000
Leverantörsskulder		3 255 520
Skatteskulder	Not 18	16 623
Övriga skulder	Not 19	7 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 043 796
Summa kortfristiga skulder		4 867 921
Summa eget kapital och skulder	90 001 723	78 818 225




Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 608 624	1 944 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 407 270	923 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 201 354	2 868 374
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	118 524	-187 210
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 992 878	2 841 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 075 708	5 522 657
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-8 400 000	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-29 700 000
	-143 820	
Markanläggning		
Tidigare investering kostnadsfört som underhåll 2019	11 902 000	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	3 358 180	-29 700 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-544 000	29 656 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-544 000	29 656 000
Årets kassaflöde	-10 261 528	5 478 657
Likvidamedel vid årets början	11 384 486	5 905 829
Likvidamedel vid årets slut	1 122 958	11 384 486



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång, finansiell skuld eller eget kapital-instrument i ett annat företag. Detta omfattar RB Brf Gula Gårdens fall likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar och övriga fordringar har normalt en kort förväntad löptid och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta dvs efter avdrag för nedskrivning baserade på individuell prövning per kund. Sådana nedskrivningar redovisas i rörelsens kostnader i årets resultat.

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.

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har dock en kort förväntad löptid varför de vanligtvis värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

- De avskrivningstider som bolaget tillämpar bygger på förväntad nyttjandeperiod och restvärde för bolagets materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar kan visa sig vara väsentligt felaktiga. Dock omprövas dessa årligen varför effekten ej bör bli väsentlig för något enskilt räkenskapsår.
- Värdet på bolagets materiella anläggningsregister omprövas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, bolagets fastighet, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 1,98 % per år

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadsstomme	Linjär	100
VVS	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Värmeanläggning	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	Slutavskriven
Balkonginglasning	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Tak	Linjär	30
Dräneringsarbete och markarbete	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



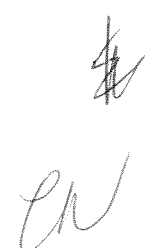
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 364 064	7 219 548
Hyror, lokaler	104 496	103 290
Hyror, garage	96 750	96 000
Hyror, p-platser	600	600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-3 450	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 020	-26 034
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-750	-1 750
Bränsleavgifter, bostäder	1 077 876	1 077 876
Elavgifter	1 380	1 130
Debiterad fastighetsskatt-	2 256	2 256
Summa nettoomsättning	8 618 202	8 472 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	313 950	0
Balkonginglasning	498 960	498 960
Övriga ersättningar	32 246	32 543
Fakturerade kostnader	180	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	5
Återvunna fordringar	0	290
Övriga rörelseintäkter	780	2 166
Försäkringsersättningar	101 511	0
Summa övriga rörelseintäkter	947 618	534 864



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-13 431 740	-119 568
Reparationer	-387 096	-456 891
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-219 430	-205 130
Försäkringspremier	-129 765	-113 076
Kabel- och digital-TV	-362 532	-73 450
Återbäring från Riksbyggen	11 900	9 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-49 774	-14 039
Serviceavtal	-8 900	-21 060
Obligatoriska besiktningar	-7 904	-6 229
Bevakningskostnader	-391	0
Snö- och halkbekämpning	-52 525	-117 054
Statuskontroll	-3 713	0
Drift och förbrukning, övrigt	-27 288	-1 860
Förbrukningsinventarier	-3 314	-35 548
Vatten	-379 145	-408 565
Fastighetsel	-208 601	-192 342
Uppvärmning	-1 003 111	-934 068
Sophantering och återvinning	-164 133	-161 976
Förvaltningsarvode drift	-910 272	-730 401
Summa driftkostnader	-17 337 732	-3 581 631




Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-742 687	-645 020
IT-kostnader	-9 899	-10 932
Arvode, yrkesrevisorer	-9 000	-6 876
Övriga förvaltningskostnader	-57 046	-27 007
Kreditupplysningar	-810	-27 051
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 549	-39 034
Kontorsmateriel	-3 462	-13 974
Telefon och porto	-2 236	-4 927
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Konsultarvoden	-4 950	-2 734
Bankkostnader	-2 090	-1 730
Övriga externa kostnader	0	-23 940
Summa övriga externa kostnader	-871 029	-809 524

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-193 200	-187 500
Övriga ersättningar	-6 081	-23 359
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-8 500
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-59 228	-65 068
Summa personalkostnader	-267 009	-285 327

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 406 072	-923 639
Avskrivning Markanläggningar	-1 199	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 407 270	-923 639

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	21 600	21 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	21 600	21 600

Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 541	9 583
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	55
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 563	9 638

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 242 137	-861 167
Övriga räntekostnader	-15 425	-573
Övriga finansiella kostnader	-57 005	-632 423
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 314 567	-1 494 162



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 147 204	47 147 204
Mark	343 000	343 000
	47 490 204	47 490 204
Årets anskaffningar		
Markanläggning	143 820	0
	143 820	0
Omklassificeringar		
Byggnader från pågående arbete (se not 12)	39 698 000	
	39 698 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering markanläggning	0	-486 000
Utrangering originalstammar	-958 657	0
	-958 657	-486 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 373 367	47 004 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 414 965	-22 997 326
	-23 414 965	-22 997 326
Årets utrangeringar		
Markanläggning	0	486 000
Ursprungliga stammarna – fullt avskrivna	958 657	0
	958 657	486 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 406 072	-923 636
Årets avskrivning markanläggningar	-1 199	
	-1 407 271	-923 636
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 863 579	-23 414 965
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	26 329 000	0
	26 329 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 352 788	23 589 239
Varav		
Byggnader	61 538 167	23 246 239
Mark	26 672 000	343 000
Markanläggningar	142 621	



Taxeringsvärden

Bostäder	106 000 000	84 600 000
Lokaler	1 288 000	229 000
Totalt taxeringsvärde	107 288 000	84 829 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 616 000</i>	<i>62 229 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 672 000</i>	<i>22 600 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående investering i stambyte	43 200 000	43 200 000
Årets investering stambyte	8 400 000	0
Omklassificering underhåll	-11 902 000	0
Omklassificering fastighetsförbättrande åtgärd (aktivering)	-39 698 000	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	43 200 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening 450 st á 500 kr	225 000	225 000
Summa andra långfristiga fordringar	225 000	225 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	96 213	96 213
Summa övriga fordringar	96 213	96 213

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	133 009	129 765
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	183 766
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 125	6 112
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 280	2 280
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 414	321 923

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 500	2 953
Bankmedel	211 124	1 009 583
Transaktionskonto	908 334	10 371 949
Summa kassa och bank	1 122 958	11 384 486



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	57 107 384	57 651 384
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-544 000	-544 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 563 384	57 107 384

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	2020-01-28	3 737 093,00	0,00	0,00	3 737 093,00
SWEDBANK	1,42%	2020-03-27	4 674 000,00	0,00	72 000,00	4 602 000,00
SWEDBANK	1,50%	2021-02-28	4 762 500,00	0,00	0,00	4 762 500,00
SWEDBANK	3,92%	2021-06-24	4 677 791,00	0,00	72 000,00	4 605 791,00
SWEDBANK	1,81%	2023-11-24	10 000 000,00	0,00	100 000,00	9 900 000,00
SWEDBANK	2,29%	2025-02-25	9 925 000,00	0,00	100 000,00	9 825 000,00
SWEDBANK	2,39%	2027-10-25	9 900 000,00	0,00	100 000,00	9 800 000,00
SWEDBANK	2,50%	2028-06-21	9 975 000,00	0,00	100 000,00	9 875 000,00
Summa			57 651 384,00	0,00	544 000,00	57 107 384,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 544 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 544 000 kr årligen

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	27 381	16 623
Summa skatteskulder	27 381	16 623

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	7 982
Summa övriga skulder	0	7 982



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

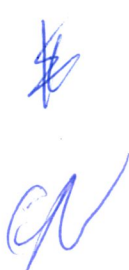
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	132 033	137 774
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 896	0
Upplupna elkostnader	16 475	22 468
Upplupna vattenavgifter	33 681	65 142
Upplupna värmekostnader	96 524	141 073
Upplupna kostnader för renhållning	7 305	8 255
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 035	111 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 461	18 114
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	711 063	530 469
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 104 473	1 043 796

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	57 695 000	57 695 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Trelleborg 2020-05-13

Ort och datum

Marianne Olsson

Marianne Olsson

Hanne Sögaard Hansen

Hanne Sögaard Hansen

Carina Nertlinge

Carina Nertlinge

Carl-Martin Persson

Carl-Martin Persson

Tim Lindqvist Örteng

Tim Lindqvist Örteng

Marcus Ekberg

Marcus Ekberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03

Håkan Ekstrand, YREV AB

Håkan Ekstrand, YREV AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020-05-12

Ola Olsson, föreningsrevisor

Ola Olsson, föreningsrevisor

en



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Gula Gården

Org.nr 747000-1145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Gula Gården för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Gulagården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

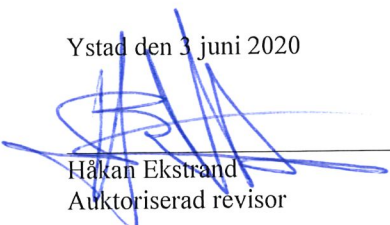
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ystad den 3 juni 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planerliga 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 Gula Gården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gula Gården 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

