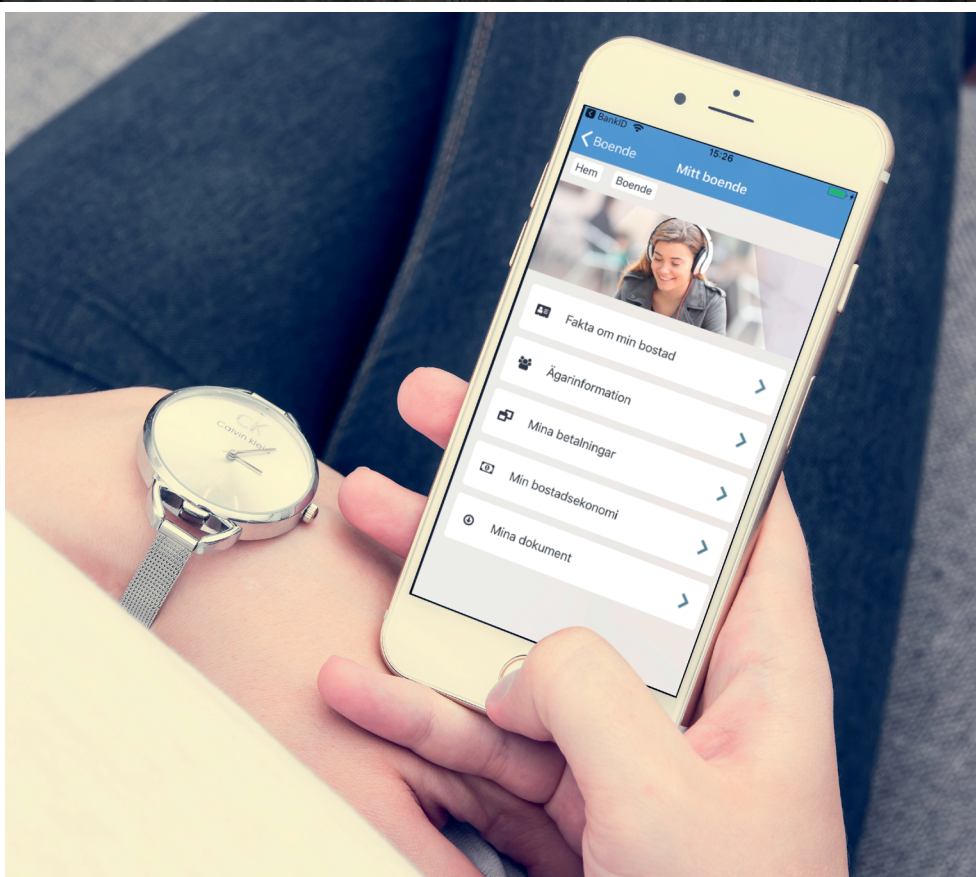




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksdalern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tumba Park samfällighetsförening. Föreningens andel är 13 procent. Samfälligheten förvaltar kronan GA:5 Kronan GA:6.

Styrelsen

Jesper Hansen	Ledamot
Anja Iliev	Ledamot
Alexandra Kleidara	Ledamot
Niklas Nagy	Ledamot
Yasuko Niromaa	Ledamot
Leif Haglöf	Suppleant
Hamdi Yesilekin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Morén
Henrik Johnsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

William Altun
Neyousha Farrokhmanesh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kronan 8	2008	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

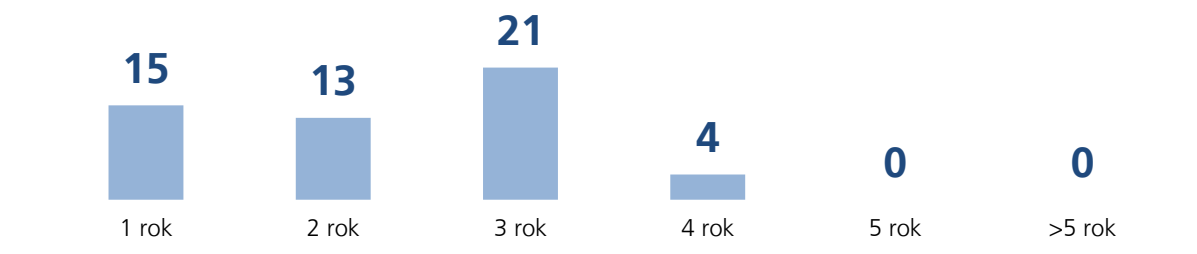
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 349 m², varav 3 349 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Trädgårdsskötsel och ytterbelysning
Undercentral för värme och vatten
Garage, parkeringsplatser m. m.

Kommentar

AB Botkyrkabyggen
AB Botkyrkabyggen
Tumba Park samfällighetsförening

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inoljning av ytterdörrar	2018	
Ombyggnad till ledbelysning i trapphusen	2018	
Montering av wire på gångbryggor inock	2018	
Golvård trapphus	2018	
Omläggning av plattor utanför entrédörrarna	2018	
Inoljning av ytterdörrar	2017	
Bytt kodlås i 23 A åt gatan	2017	
Bytt anslagstavlor i 23 A och B	2016	
Installerat cykelkrokar i taken i cykelrummen	2016	
Radonmätning	2016	
Byggt uteplats	2015	
Upprustning av soprum	2015	
Stamrensning	2015	
OVK obligatorisk ventilationskontroll	2014 - 2015	Injustering 2015
Hallstolar har monterats i trapphusen	2014	
Byggt 2 st troaxförråd i cykelrum i 19 B	2012	
Planerat underhåll	År	
Inoljning av ytterdörrar	2020	
Stamspolning	2021	
OVK	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk administrativ förvaltning (45%) inklusive tekniska arbetsuppgifter/fastighetsskötsel (55%)	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll november-december	EDN Entreprenad AB
20140112 Städning maj-sept 1 gång/v, okt-april 2 ggr/v	Leni Entreprenad AB
A258730 Besiktning av 4 hissar 1 gång/år	Kiwa Inspecta AB
40572955 Servicekontrakt Kone Care TM Premium för 4 hissar	Kone AB
4862-3203043 EI	Vattenfall AB
Objektnr 80001-0199 Värme- och vattenkostnader	AB Botkyrkabyggen
HslD: 133314 och 140120 Sophämtning	SRV återvinning AB
Företagsförsäkring nr 52-160185-2	Nordeuropa Försäkring AB
Drift & Underhåll samfälligheten	Tumba Park samfällighetsförening
Avtal A-123260 Distribution till 53 hushåll	Com Hem AB
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Botkyrka Stadsnät	Botkyrka Stadsnät AB
Behörighetsavtal Assa Twin Combi 4800	Botkyrka Lås Säkerhetsmontage AB
Sommarunderhåll	Forma

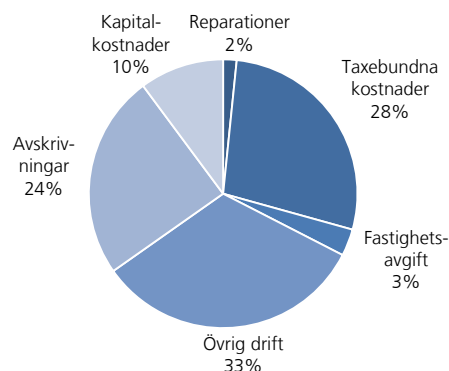
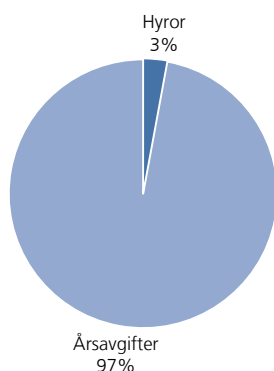
Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 500.000 kronor extra på ett lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 216 226	1 409 844
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 604 122	2 609 906
Finansiella intäkter	15	7
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 503
Ökning av kortfristiga skulder	279 105	0
	2 883 242	2 633 416
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 484 046	1 819 714
Finansiella kostnader	230 673	239 917
Ökning av immateriella anläggningstillgångar	300 400	0
Ökning av kortfristiga fordringar	20 219	0
Minskning av långfristiga skulder	635 000	635 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	132 403
	2 670 338	2 827 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 429 130	1 216 226
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	212 904	-193 618

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi installerat motorvärmarruttag på p-platser utomhus och i garagen samt ett antal laddplatser för elbilar.

I lekparken har vi bytt ut barngungan mot en barngunga som har bättre säkerhet.

Taken har kontrollerats och trasiga takpannor har bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	755	755	755	755
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 222	6 412	6 601	6 791
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	119	118	115	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	72	69	111
Soliditet (%)	73	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	330	-9	289	231
Nettoomsättning (tkr)	2 604	2 610	2 607	2 622

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 349 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 569 900	0	0	50 569 900
Upplåtelseavgifter	3 775 100	0	0	3 775 100
Fond för yttre underhåll	1 467 624	153 000	-35 376	1 350 000
S:a bundet eget kapital	55 812 624	153 000	-35 376	55 695 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 258 059	-153 000	26 306	1 384 753
Årets resultat	330 065	330 065	9 070	-9 070
S:a fritt eget kapital	1 588 124	177 065	35 376	1 375 683
S:a eget kapital	57 400 748	330 065	0	57 070 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	330 065
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 411 059
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 000
summa balanserat resultat	1 588 124

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 588 124
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 604 122	2 609 906
Summa rörelseintäkter		2 604 122	2 609 906
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 217 734	-1 543 987
Övriga externa kostnader	Not 4	-193 521	-202 479
Personalkostnader	Not 5	-72 791	-73 248
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-559 352	-559 353
Summa rörelsekostnader		-2 043 399	-2 379 066
RÖRELSERESULTAT		560 723	230 840
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 673	-239 917
Summa finansiella poster		-230 658	-239 910
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		330 065	-9 070
ÅRETS RESULTAT		330 065	-9 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 7		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övr. immateriella tillgångar		300 400	0
		300 400	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	77 175 542	77 732 723
Inventarier	Not 9	3 619	5 791
Summa materiella anläggningstillgångar		77 179 161	77 738 513
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 479 561	77 738 513
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 648	35 706
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 467 993	1 257 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	59 716	39 521
Summa kortfristiga fordringar		1 565 357	1 332 234
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 565 357	1 332 234
SUMMA TILLGÅNGAR		79 044 918	79 070 748

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 345 000	54 345 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 467 624	1 350 000
Summa bundet eget kapital		55 812 624	55 695 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 258 059	1 384 753
Årets resultat		330 065	-9 070
Summa fritt eget kapital		1 588 124	1 375 683
SUMMA EGET KAPITAL		57 400 748	57 070 683
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 702 500	21 337 500
Summa långfristiga skulder		20 702 500	21 337 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	135 000	135 000
Leverantörsskulder		111 051	12 358
Skatteskulder		108 385	70 225
Övriga skulder		37 160	37 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	550 074	407 791
Summa kortfristiga skulder		941 670	662 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 044 918	79 070 748

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år
Laddstolpar/motorvärmare	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 528 496	2 528 496
Hyror parkering	39 180	40 050
Hyror garage	36 000	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	387	5 300
Öresutjämning	58	60
	2 604 122	2 609 906

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 516	47 118
	Fastighetsskötsel beställning	7 213	3 470
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 721	38 620
	Snöröjning/sandning	28 476	20 391
	Städning entreprenad	81 634	81 634
	Städning enligt beställning	29 363	54 801
	Hissbesiktning	4 874	4 851
	Sophantering	3 146	0
	Gård	2 037	2 296
	Serviceavtal	75 000	70 072
	Förbrukningsmateriel	1 177	0
	Störningsjour och larm	6 556	6 250
		328 712	329 501
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	1 484	4 437
	Entré/trapphus	851	44 847
	Lås	2 215	3 672
	VVS	12 296	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 747	0
	Ventilation	7 624	72 450
	Elinstallationer	0	54 750
	Hiss	6 747	4 908
	Tak	3 375	82 875
	Mark/gård/utemiljö	0	94 375
		37 339	362 313
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	14 163
	Tak	0	21 213
		0	35 376
	Taxebundna kostnader		
	El	82 172	86 938
	Värme	398 726	396 759
	Vatten	103 130	99 926
	Sophämtning/renhållning	46 868	45 836
		630 896	629 459
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 604	31 034
	Samfällighetsavgift	67 480	70 284
	Kabel-TV	51 722	50 615
		147 806	151 933
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 981	35 404
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 217 734	1 543 987

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	19 572	20 488
	Styrelseomkostnader	3 591	4 157
	Fritids- och trivselkostnader	179	932
	Förvaltningsarvode	134 347	128 619
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 000
	Administration	6 085	5 641
	Konsultarvode	4 210	5 375
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 660
		193 521	202 479
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 090	57 390
	Sociala kostnader	15 701	15 858
		72 791	73 248
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	557 181	557 181
	Inventarier	2 172	2 172
		559 352	559 353

Not 7	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Laddstolpar/motorvärmare	300 400	0
		300 400	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	81 300 000	81 300 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 567 277	-3 010 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-557 181	-557 181
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 124 458	-3 567 277
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 175 542	77 732 723
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	8 400 000
		51 000 000	43 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	43 400 000
		51 000 000	43 400 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 716	21 716
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 716	21 716
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 925	-13 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 172	-2 172
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 097	-15 926
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 619	5 791

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	38 863	38 281
	Klientmedel hos SBC	1 429 130	1 216 226
	Fordringar kreditfakturer	0	2 500
		1 467 993	1 257 007
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	20 648	13 855
	Kabel-TV	13 248	12 929
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 890	5 780
	Störningsjour och larm	2 083	2 083
	Samfällighetsavgift	17 847	0
	Hissbesiktning	0	4 874
		59 716	39 521
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 350 000	1 215 000
	Reservering enligt stadgar	153 000	135 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 376	0
	Vid årets slut	1 467 624	1 350 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,410 %	5 805 000	5 850 000	2021-02-25
Swedbank	1,120 %	7 516 250	8 061 250	2020-03-28
Swedbank	0,770 %	7 516 250	7 561 250	2022-09-23
Summa skulder till kreditinstitut		20 837 500	21 472 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-135 000	-135 000	
		20 702 500	21 337 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 162 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	6 802	6 802
El	11 397	15 805
Värme	214 818	115 896
Vatten	67 343	25 697
Extern revisor	18 750	18 750
Ränta	10 379	18 124
Avgifter och hyror	207 837	194 142
Snöröjning	0	8 262
Städning enligt beställning	2 551	1 438
Tak	0	2 875
Hiss	6 747	0
Styrelseomkostnader	3 450	0
	550 074	407 791

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

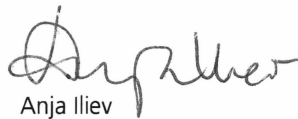
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

TUMBA den 03 / 03 2020



Jesper Hansen
Ledamot



Anja Iliev
Ledamot



Alexandra Kleidara
Ledamot

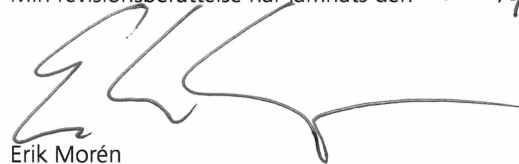


Niklas Nagy
Ledamot



Yasuko Niromaa
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 14 2020



Erik Morén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Riksdalern, org.nr 769607-0692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Riksdalern för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31).

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 BRF Riksdalern för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31) 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:

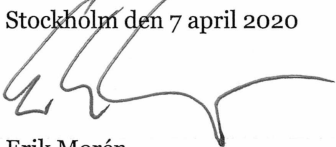
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 7 april 2020



Erik Morén
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE