

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Montellsgärdet 2
Org nr: 769625-6465



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2 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 8 138 kronor i återbäring samt 11 952 kronor i utdelning.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 19 november 2019 kl 18.30
Hagaskolans matsal

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - 1. Motion om vindskydd över cykelställ
 - 2. Motion om staket
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Montellsgärdet 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-16. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är 2 146 tkr sämre än föregående år p.g.a. större reparations- och underhållskostnader. Driftkostnaderna har ökat beroende på underhåll av balkonger (3 008 tkr), reparationer av vattenskador (850 tkr), m.m.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning (-267 tkr). Kassaflödet beräknas dock bli positivt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 646 % till 346 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 742 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 335 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 376 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Montellsgärdet 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 85 lägenheter samt 1 uthyrningslokal (Pizzeria Taormina). Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adresser är Solvändan 2-4 A-B och 6 A-C samt Östra Kyrkogatan 59 A-B och 63 A-B i UMEÅ.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och koksåp	17	Hyresrätter	4
1 rum och kök	14	Lokaler	1
2 rum och kök	30	Garage	6
3 rum och kök	15	P-platser	53
4 rum och kök	9		

Total tomtarea	10 254 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 529 m ²
Bostäder hyresrätt	180 m ²
Total bostadsarea	4 709 m ²
Lokaler hyresrätt	376 m ²
Garagelokaler	65 m ²
Total lokalarea	441 m ² ✓

Årets taxeringsvärde	64 651 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 454 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Pizzeria Taormina	376	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,15 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen har vid extra föreningsstämma 2017-10-25 beslutat att bli medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 1 230 tkr och planerat underhåll för 3 708 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 232 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 246 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 20 591 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 686 tkr (137 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (200 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. På kort sikt ligger dock underhållskostnaderna högre än reservationen, detta kan medföra att föreningen måste skjuta på vissa underhållsåtgärder.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvätt-utrustning)	26
Installationer (dränering, m m)	423
Huskropp utvändigt (balkonger, m m)	3 223
Administration	36

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av ventilation	2020-22 ✓	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Enqvist	Ordförande	2019
Sofia Lindberg	Sekreterare	2020
Maria Nordlund	Vice ordförande	2020
Per Gottfridsson	Ledamot	2019
Urban Nilsson	Ledamot	2020
Åsa Larsson	Ledamot	2019
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patricia Hägglund	Suppleant	2019
Viktor Sellström	Suppleant	2019
Anders Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------	----------------------

Valberedning

Matilda Markgren
Kristina Kågström

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid extra föreningsstämma 2017-10-25 beslutades om renovering och utbyggnad av samtliga balkonger. Dessa är färdigställda i juni 2019 och är både bokförda som underhåll (3 008 tkr) och standardförbättring (4 400 tkr) i bokslutet. Balkongerna är delvis finansierade genom nytt lån med 3 000 tkr. Livslängden är beräknad till 50 år.

Vid ordinarie föreningsstämma 2017-12-07 beslutades att bygga två källarlägenheter på Solvändan 2A. Dessa färdigställdes hösten 2018 och uppläts då med bostadsrätt. Vid extra föreningsstämma 2018-09-05 beslutades om nya andelstal med anledning av utökningen med dessa två bostadsrätter.

Under året har föreningen drabbats av vattenskador (891 tkr). Dessa beräknas delvis täckas av fastighetsförsäkringen, ersättning erhålls nästa verksamhetsår och är inte känd i dagsläget.

Medlems- och ekonomisk information

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 3 %. Från 2019-07-01 har föreningen infört en balkongavgift med 310 kr/mån för 51 av de 53 lägenheter som har fått nya balkonger. 2 lägenheter med balkong är hyresrätter och de har fått hyreshöjning istället. Från 2019-07-01 höjdes även hyror för garage och p-platser.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-07-01. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt (förutom 4 som upplåts med hyresrätt och 1 som föreningen lagt ut till mäklare för försäljning). Under räkenskapsåret har en hyresrätt upplåtits med bostadsrätt, efter räkenskapsåret har ytterligare en lägenhet upplåtits med tillträde i augusti 2019. 

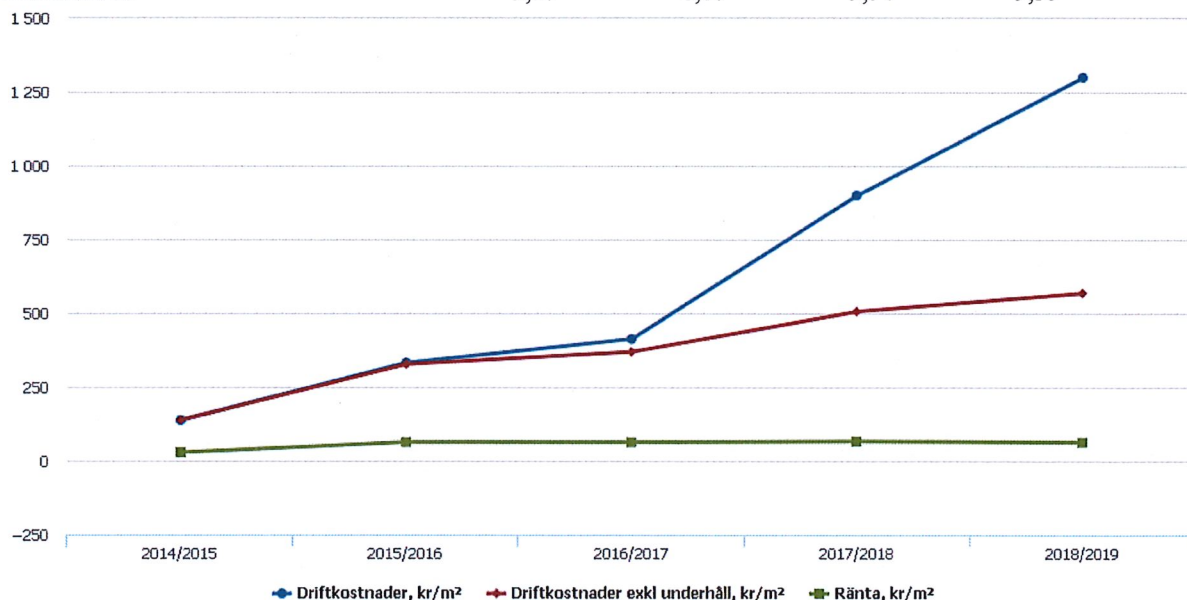
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 280	3 244	3 055	3 131	839
Resultat efter finansiella poster	-5 077	-2 930	-633	-66	-424
Balansomslutning	97 459	96 999	99 839	95 341	95 578
Soliditet %	67	69	70	69	68
Likviditet %	346	646	1 267	681	650
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	578	577	550	489	165
Driftkostnader, kr/m ²	1 300	900	414	333	138
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	568	506	370	328	138
Ränta, kr/m ²	64	67	64	64	29
Underhållsfond, kr/m ²	0	160	364	204	3
Lån, kr/m ²	6 280	5 788	5 991	6 033	6 074
Skuldkvot %	9,57	8,87	9,54	9,35	0,00



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. *w*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 576 550	2 552 450	800 504	-1 923 486	-2 930 476
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 930 476	2 930 476
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 800 504	1 800 504	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 608 250	1 336 750			
Årets resultat					-5 076 682
Vid årets slut	70 184 800	3 889 200	0	-4 053 458	-5 076 682

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 853 962
Årets resultat	-5 076 682
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 800 504
Summa	-9 130 140

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 9 130 140
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 280 010	3 243 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 938	27 884
Summa rörelseintäkter		3 324 948	3 271 736
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 585 474	-4 512 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-650 352	-547 629
Personalkostnader	Not 6	-112 930	-121 345
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-741 944	-698 210
Summa rörelsekostnader		-8 090 700	-5 879 255
Rörelseresultat		-4 765 752	-2 607 519
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 952	11 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-322 891	-334 911
Summa finansiella poster		-310 930	-322 957
Resultat efter finansiella poster		-5 076 682	-2 930 476
Årets resultat		-5 076 682	-2 930 476

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	93 964 095	88 542 439
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	137 200	156 800
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	977 587
Summa materiella anläggningstillgångar		94 101 295	89 676 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		94 225 795	89 801 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 273	4 186
Övriga fordringar	Not 16	8 289	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	168 733	179 513
Summa kortfristiga fordringar		178 295	183 699
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 054 886	7 014 350
Summa kassa och bank		3 054 886	7 014 350
Summa omsättningstillgångar		3 233 181	7 198 049
Summa tillgångar		97 458 976	96 999 375

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 074 000	71 129 000
Fond för yttre underhåll		0	800 504
Summa bundet eget kapital		74 074 000	71 929 504
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 053 458	-1 923 486
Årets resultat		-5 076 682	-2 930 476
Summa fritt eget kapital		-9 130 140	-4 853 962
Summa eget kapital		64 943 860	67 075 542
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 579 390	28 809 390
Summa långfristiga skulder		31 579 390	28 809 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	230 000	200 000
Leverantörsskulder		159 403	321 846
Skatteskulder		129 559	119 511
Övriga skulder	Not 20	-5 431	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	422 195	472 306
Summa kortfristiga skulder		935 726	1 114 443
Summa eget kapital och skulder		97 458 976	96 999 375

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Ombyggnad balkonger	Linjär	50
Ombyggnad källarlägenheter	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 618 771	2 537 424
Hyror, bostäder	327 783	326 443
Hyror, lokaler	267 452	201 127
Hyror, garage	31 032	31 032
Hyror, p-platser	156 504	150 696
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-79 031	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-862
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 197	-2 664
Rabatter	-40 000	0
Elavgifter	0	656
Debiterad fastighetsskatt	5 696	0
Summa nettoomsättning	3 280 010	3 243 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	6 948	9 121
Övriga avgifter	0	300
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	22 846	18 279
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2 945	4
Övriga rörelseintäkter	11 839	0
Summa övriga rörelseintäkter	44 938	27 884

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-3 708 304	-1 975 191
Reparationer	-1 230 185	-885 477
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 555	-119 511
Försäkringspremier	-95 890	-86 702
Kabel- och digital-TV	-48 864	-48 163
Återbäring från Riksbyggen	8 138	4 212
Obligatoriska besiktningar	-1 292	0
Bevakningskostnader	-19 092	-19 902
Snö- och halkbekämpning	-133 015	-147 949
Förbrukningsinventarier	-2 196	-3 965
Vatten	-209 168	-208 400
Fastighetsel	-136 821	-121 599
Hushållsel	0	-243
Uppvärmning	-732 303	-750 253
Sophantering och återvinning	-136 441	-137 757
Förvaltningsarvode drift, städning	-10 485	-11 171
Summa driftkostnader	-6 585 474	-4 512 072

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-401 874	-394 937
Annonsering och reklam	-3 500	0
IT-kostnader	-235	-98
Arvode, yrkesrevisor	-12 063	-12 127
Övriga förvaltningskostnader	-20 352	-10 902
Kreditupplysningar	-9 469	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 658	-19 013
Representation	0	-2 295
Kontorsmateriel	0	-1 174
Telefon och porto	-1 981	-1 840
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-59	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-10 320
Medlems- och föreningsavgifter	-7 470	-6 972
Serviceavgifter	0	-830
Konsultarvoden (underhållsplan, mäklrarvoden, m.m.)	-162 657	-4 884
Bankkostnader	-2 680	-1 885
Advokat och rättegångskostnader	0	-47 110
Övriga externa kostnader	-5 354	-33 241
Summa övriga externa kostnader	-650 352	-547 629

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-40 167	-38 000
Sammanträdesarvoden	-46 200	-53 157
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 000
Sociala kostnader	-26 563	-28 188
Summa personalkostnader	-112 930	-121 345

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-707 677	-678 610
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 667	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 600	-19 600
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-741 944	-698 210

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 952	11 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 952	11 952

*Utdelning på andelar i Riksbyggen***Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-322 362	-334 620
Övriga räntekostnader	-529	-291
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-322 891	-334 911

w

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	67 861 023	67 861 023
Mark	23 000 000	23 000 000
	90 861 023	90 861 023
Årets anskaffningar		
Byggnader	4 400 000	0
Tillkommande utgifter	1 744 000	0
	6 144 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 005 023	90 861 023
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 318 584	-1 639 974
	- 2 318 584	- 1 639 974
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-707 677	-678 610
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 667	0
	- 722 344	- 678 610
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 040 928	- 2 318 584
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 964 095	88 542 439
Varav		
Byggnader	66 578 762	65 542 439
Mark	23 000 000	23 000 000
Tillkommande utgifter	4 385 333	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 400 000	53 600 000
Lokaler	1 251 000	854 000
Totalt taxeringsvärde	64 651 000	54 454 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 865 000</i>	<i>35 607 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 786 000</i>	<i>18 847 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	196 000	196 000
	196 000	196 000
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 000	196 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-39 200	-19 600
	- 39 200	- 19 600
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 600	-19 600
	- 19 600	- 19 600
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-58 800	-39 200
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 58 800	- 39 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 200	156 800
Varav		
Inventarier och verktyg	137 200	156 800

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Balkongombyggnad	38 088	1 915
Nya källarlägenheter	939 499	0
Nedlagda kostnader under året		
Balkongombyggnad	7 370 000	36 173
Nya källarlägenheter	804 501	939 499
Färdigställt under året		
Balkongombyggnad	-7 408 088	0
Nya källarlägenheter	-1 744 000	0
Vid årets slut		
Ombyggnad balkonger	0	38 088
Nya källarlägenheter	0	939 499
Vid årets slut	0	977 587 w

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	124 500	124 500
Summa andra långfristiga fordringar	124 500	124 500
<i>Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen</i>		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	48 846	58 810
Kundfordringar	10 552	80
Belånade kundfordringar	0	3 641
Osäkra hyres- och kundfordringar	-58 125	-58 345
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 273	4 186

Not 16 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Momsfordringar	8 289	0
Summa övriga fordringar	8 289	0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	59 210	53 408
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 354	99 583
Förutbetald renhållning	0	4 916
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 168	8 027
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	13 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 733	179 513

Not 18 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 000 000	6 554 721
Företagskonto	0	33
Transaktionskonto	1 054 886	459 596
Summa kassa och bank	3 054 886	7 014 350

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	31 809 390	29 009 390
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 579 390	28 809 390

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya/Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2019-04-24	9 561 463,00	-9 511 463,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	0,82%	2020-04-28	0,00	12 511 463,00	0,00	12 511 463,00
SWEDBANK	1,30%	2020-12-22	9 561 463,00	0,00	100 000,00	9 461 463,00
SWEDBANK	1,27%	2022-10-25	0,00	9 886 464,00	50 000,00	9 836 464,00
SWEDBANK		2018-10-28	9 886 464,00	-9 886 464,00	0,00	0,00
Summa			29 009 390,00	3 000 000,00	200 000,00	31 809 390,00
*Senast kända räntesatser						

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 659 390 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld för moms	-5 431	-480
Avräkning hyror och avgifter	0	1 260
Summa övriga skulder	-5 431	780

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	52 324	32 724
Upplupna driftskostnader	24 674	992
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	181 361	143 544
Upplupna elkostnader	8 002	8 979
Upplupna värmekostnader	24 378	24 542
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	931	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 525	261 525
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 195	472 306

Not Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	52 800 000	52 800 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsåret har en hyresrätt upplåtits med bostadsrätt, med tillträde i augusti 2019.

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av vattenskador (891 tkr). Dessa kommer delvis täckas av fastighetsförsäkringen, ersättningen erhålls nästa verksamhetsår och är inte känd i dagsläget.

Styrelsens underskrifter

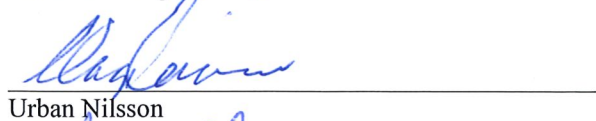
Umeå 2019-09-25

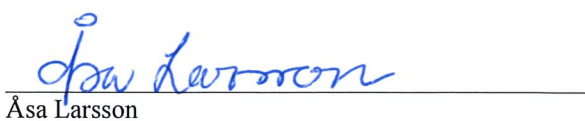

Elin Enqvist

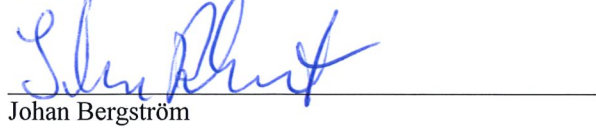

Maria Nordlund


Sofia Lindberg


Per Gottfridsson


Urban Nilsson


Åsa Larsson


Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-18

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Montellsgärdet 2, org. nr 769625-6465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Montellsgärdet 2 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-19 i detta dokument.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Montellsgärdet 2 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Umeå den 18 oktober - 2019

KPMG AB



Benjamin Henriksson

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 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).

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 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.

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

Underhållsplan

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

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

Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Montellsgärdet 2 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

