
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2
Org nr: 769625-6465



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 3 december 2020 kl 18.30
IFK Umeås klubblokal, Hyggesvägen 19

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Montellsgärdet 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 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 5 037 tkr bättre än föregående år p.g.a. större reparations- och underhållskostnader föregående år (vattenskador 850 tkr och balkonger 3 008 tkr). Intäkterna har ökat p.g.a. höjda årsavgifter och hyror, balkongavgifter samt minskat hyresbortfall och erhållen försäkringsersättning. Kostnader för reparationer och vissa driftkostnader har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning (-125 tkr). Kassaflödet beräknas dock bli positivt (+474 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 346% till 622%.

I resultatet ingår avskrivningar med 830 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 791 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler 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 kokskåp	17	Hyresrätter	3
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 <i>mk</i>

Garagelokaler	65 m ²
Lokaler hyresrätt	376 m ²
Total lokalaarea	441 m ²
Årets taxeringsvärde	64 651 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 651 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Pizzeria Taormina	376	2018-11-01—2023-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,77 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är 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.

Riksbyggens styrelse och fullmäktige har beslutat att ställa in årets andelsutdelning och återbäring i syfte att stå bättre finansiellt säkrade under COVID-19.

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 109 tkr och planerat underhåll för 636 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	37 926
Installationer	489 736
Huskropp utvändigt	90 293

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
Maria Nordlund	Ordförande	2020
Elin Enqvist	Sekreterare	2020
Viktor Sellström	Vice ordförande	2021
Urban Nilsson	Ledamot	2020
Åsa Larsson	Ledamot	2021
Patricia Hägglund	Ledamot	2021
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Stigbrand	Suppleant	2020
Madeleine Hijazi	Suppleant	2021
Anders Johansson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Christopher Odsander	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Matilda Markgren	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Matilda Markgren	2020
Kristina Kågström	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit ersättning från fastighetsförsäkring med 612 tkr för vattenskador (891 tkr) vars kostnad bokfördes föregående räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3 %. Från 2019-07-01 har föreningen infört en balkongavgift med 310 kr/mån för de 53 lägenheter som har fått nya balkonger. Från 2019-07-01 höjdes även hyror för garage och p-platser.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % samt införa en avgift för Kabel-TV och Bredband med 229 kr/månad för samtliga lägenheter (enligt stämmobeslut) från och med 2020-07-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 617 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st och 2 upplåtelse av hyresrätter.)

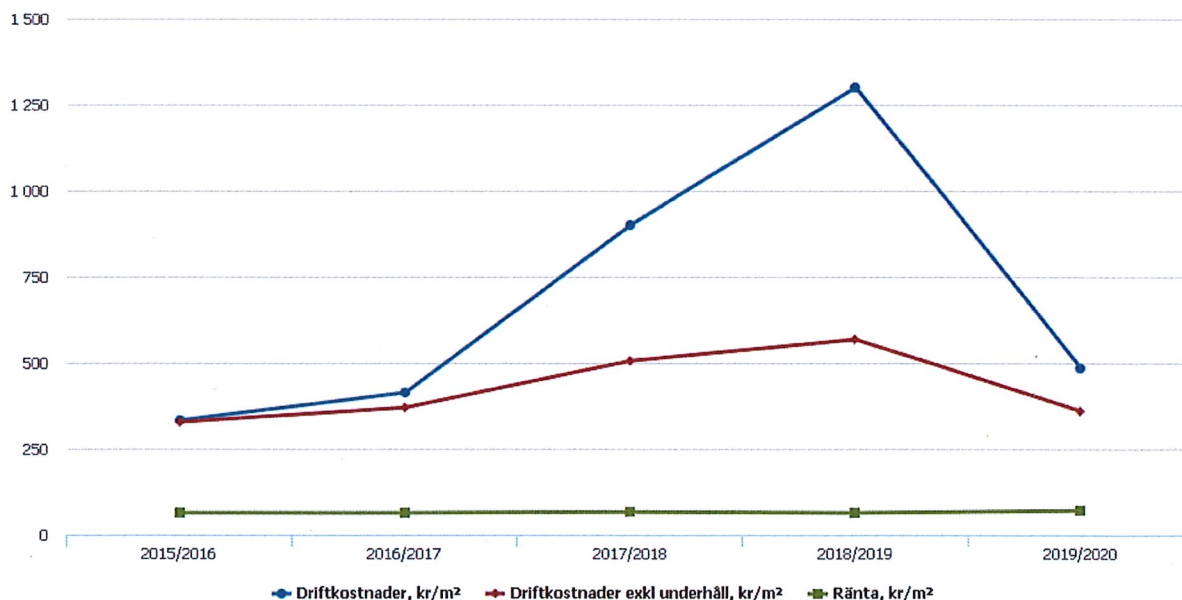
Vid räkenskapsårets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 som upplåts med hyresrätt. Under räkenskapsåret har två hyresrätter upplåtits med bostadsrätt, med tillträde i augusti och december 2019. 

Riksbyggens enkla miljöidéer har 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)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 417	3 280	3 244	3 055	3 131
Resultat efter finansiella poster	-39	-5 077	-2 930	-633	-66
Balansomslutning	99 597	97 459	96 999	99 839	95 341
Soliditet %	68	67	69	70	69
Likviditet %	622	346	646	1 267	681
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	617	578	577	550	489
Driftkostnader, kr/m ²	485	1 300	900	414	333
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	360	568	506	370	328
Ränta, kr/m ²	71	64	67	64	64
Underhållsfond, kr/m ²	72	0	160	364	204
Lån, kr/m ²	6 210	6 280	5 788	5 991	6 033
Skuldkvot %	7,39	9,57	8,87	9,54	9,35



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. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 184 800	3 889 200	0	-4 053 458	-5 076 682
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 076 682	5 076 682
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-635 883	635 883	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 350 900	994 100			
Årets resultat					-39 187
Vid årets slut	71 535 700	4 883 300	364 117	-9 494 257	-39 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 130 140
Årets resultat	-39 187
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	635 883
Summa	-9 533 444

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 9 533 444
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 417 331	3 280 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	856 345	44 938
Summa rörelseintäkter		4 273 676	3 324 948
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 467 716	-6 585 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-568 686	-650 352
Personalkostnader	Not 6	-98 877	-112 930
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-829 810	-741 944
Summa rörelsekostnader		-3 965 090	-8 090 700
Rörelseresultat		308 587	-4 765 752
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 365	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-359 139	-322 891
Summa finansiella poster		-347 774	-310 930
Resultat efter finansiella poster		-39 187	-5 076 682
Årets resultat		-39 187	-5 076 682

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	93 153 885	93 964 095
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	117 600	137 200
Summa materiella anläggningstillgångar		93 271 485	94 101 295
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		93 395 985	94 225 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 815	1 273
Övriga fordringar	Not 15	0	8 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	191 376	168 733
Summa kortfristiga fordringar		193 191	178 295
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 007 401	3 054 886
Summa kassa och bank		6 007 401	3 054 886
Summa omsättningstillgångar		6 200 592	3 233 181
Summa tillgångar		99 596 577	97 458 976

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 419 000	74 074 000
Fond för yttre underhåll		364 117	0
Summa bundet eget kapital		76 783 117	74 074 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 494 257	-4 053 458
Årets resultat		-39 187	-5 076 682
Summa fritt eget kapital		-9 533 444	-9 130 140
Summa eget kapital		67 249 673	64 943 860
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 349 390	31 579 390
Summa långfristiga skulder		31 349 390	31 579 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	230 000	230 000
Leverantörsskulder		181 513	159 403
Skatteskulder		134 108	129 559
Övriga skulder	Not 19	2 546	-5 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	449 347	422 195
Summa kortfristiga skulder		997 514	935 726
Summa eget kapital och skulder		99 596 577	97 458 976

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 792 393	2 618 771
Hyror, bostäder	185 501	327 783
Hyror, lokaler	299 634	267 452
Hyror, garage	34 200	31 032
Hyror, p-platser	174 480	156 504
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-79 031
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-475	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 648	-8 197
Rabatter	-56 992	-40 000
Debiterad fastighetsskatt	12 238	5 696
Summa nettoomsättning	3 417 331	3 280 010

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	5 000	6 948
Balkonginglasning	189 720	0
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	29 703	22 846
Fakturerade kostnader	3 220	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	2 945
Övriga rörelseintäkter	15 812	11 839
Försäkringsersättningar	612 888	0
Summa övriga rörelseintäkter	856 345	44 938

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-635 883	-3 708 304
Reparationer	-108 607	-1 230 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 975	-129 555
Försäkringspremier	-105 732	-95 890
Kabel- och digital-TV	-49 009	-48 864
Återbäring från Riksbyggen	38	8 138
Obligatoriska besiktningar	-81 867	-1 292
Bevakningskostnader	-10 767	-19 092
Snö- och halkbekämpning	-125 198	-133 015
Förbrukningsinventarier	-1 372	-2 196
Vatten	-215 881	-209 168
Fastighetsel	-116 294	-136 821
Uppvärmning	-741 315	-732 303
Sophantering och återvinning	-125 643	-136 441
Förvaltningsarvode drift, städning	-16 210	-10 485
Summa driftkostnader	-2 467 716	-6 585 474

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-412 517	-401 874
Annonsering och reklam	-1 300	-3 500
IT-kostnader	-147	-235
Arvode, yrkesrevisor	-12 309	-12 063
Övriga förvaltningskostnader	-16 640	-20 352
Kreditupplysningar	-1 554	-9 469
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 246	-22 658
Telefon och porto	-1 630	-1 981
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-59
Medlems- och föreningsavgifter	-7 193	-7 470
Konsultarvoden (mäklrarvoden, visningar)	-80 000	-162 657
Bankkostnader	-2 733	-2 680
Övriga externa kostnader	-3 419	-5 354
Summa övriga externa kostnader	-568 686	-650 352

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-38 000	-40 167
Sammanträdesarvoden	-36 400	-46 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-22 477	-26 563
Summa personalkostnader	-98 877	-112 930

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-722 210	-707 677
Avskrivningar tillkommande utgifter	-88 000	-14 667
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 600	-19 600
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-829 810	-741 944

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	0	11 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 952

Utdelning på andelar i Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	11 237	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 365	9

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-358 759	-322 362
Övriga räntekostnader	-380	-529
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-359 139	-322 891

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	69 605 023	67 861 023
Mark	23 000 000	23 000 000
Tillkommande utgifter	4 400 000	0
	97 005 023	90 861 023
Årets anskaffningar		
Byggnader (källarlägenheter)	0	1 744 000
Tillkommande utgifter (balkonger)	0	4 400 000
	0	6 144 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 005 023	97 005 023
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 026 261	-2 318 584
Tillkommande utgifter	-14 667	0
	-3 040 928	-2 318 584
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-722 210	-707 677
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-88 000	-14 667
	-810 210	-722 344
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 851 138	-3 040 928
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 153 885	93 964 095
Varav		
Byggnader	65 856 552	66 578 762
Mark	23 000 000	23 000 000
Tillkommande utgifter	4 297 333	4 385 333
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 400 000	63 400 000
Lokaler	1 251 000	1 251 000
Totalt taxeringsvärde	64 651 000	64 651 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 865 000</i>	<i>39 865 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 786 000</i>	<i>24 786 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	196 000	196 000
	196 000	196 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 000	196 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-58 800	-39 200
	-58 800	-39 200
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 600	-19 600
	-19 600	-19 600
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-78 400	-58 800
	-78 400	-58 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 600	137 200
Varav		
Inventarier och verktyg	117 600	137 200

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	124 500	124 500
	124 500	124 500
Summa andra långfristiga fordringar		
<i>Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	59 940	48 846
Kundfordringar	0	10 552
Osäkra hyres- och kundfordringar	-58 125	-58 125
	1 815	1 273
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar		

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Momsfordringar	0	8 289
	0	8 289
Summa övriga fordringar		

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna hyresintäkter	3 311	0
Upplupna ränteintäkter	7 465	0
Förutbetalda försäkringspremier	65 131	59 210
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 301	101 354
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 168	8 168
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 376	168 733

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	5 003 773	2 000 000
Transaktionskonto	1 003 629	1 054 886
Summa kassa och bank	6 007 401	3 054 886

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	31 579 390	31 809 390
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 000	-230 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 349 390	31 579 390

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	1,30%	2020-04-28	12 511 463,00	-12 481 463,00	30 000,00	0,00
SWEDBANK	1,30%	2020-12-22	9 461 463,00	0,00	100 000,00	9 361 463,00
SWEDBANK	1,27%	2022-10-25	9 836 464,00	0,00	100 000,00	9 736 464,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-04-30	0,00	12 481 463,00	0,00	12 481 463,00
Summa			31 809 390,00	0,00	230 000,00	31 579 390,00

*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 30 429 390 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-21. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. 

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	2 546	-5 431
Summa övriga skulder	2 546	-5 431

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	52 786	52 324
Upplupna driftskostnader	0	24 674
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 226	181 361
Upplupna elkostnader	7 590	8 002
Upplupna värmekostnader	24 444	24 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 723	931
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 578	130 525
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449 347	422 195

Not Ställda säkerheter

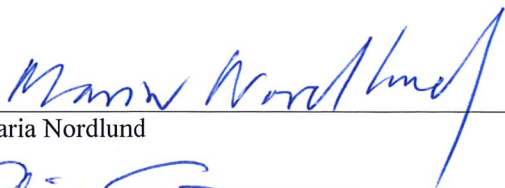
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	52 800 000	52 800 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

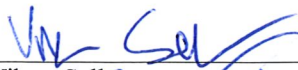
Inga väsentliga händelser har inträffat. 

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-10-05



Maria Nordlund



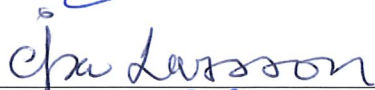
Viktor Sellström



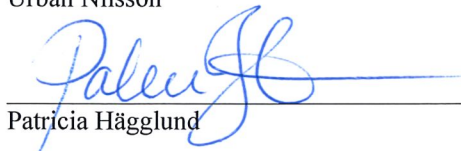
Elin Enqvist



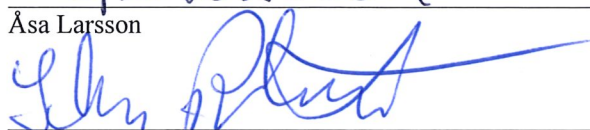
Urban Nilsson



Åsa Larsson



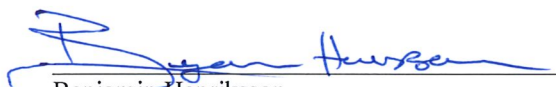
Patricia Hägglund



Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-23

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Christopher Odsander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2, org. nr 769625-6465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplýs, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 försumelse 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

2020-10-23

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Christopher Odsander
Föreningsvald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 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.

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 Brf 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

