

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Risten
Org nr: 769616-4354



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

- 1) Stämmans öppnande.
.....
- 2) Val av stämmoordförande.
.....
- 3) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
.....
- 4) Godkännande av röstlängd.
.....
- 5) Fastställande av dagordningen.
.....
- 6) Val av två personer som har att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
.....
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett.
.....
- 8) Styrelsens årsredovisning.
.....
- 9) Revisorernas berättelse.
.....
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- 11) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
.....
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
.....
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- 16) Val av valberedning
.....
- 17) Övriga i kallelsen anmälda ärenden, inkomna motioner
.....
- 18) Stämmans avslutande
.....

Ordföranden har ordet

Vår förening har ett utmärkt läge med några hundra meter till såväl Hedlundadungen och Nolia som älven. Tåta avgångar med lokalbuss finns inom ett par minuters gångväg. Föreningen bildades 2008 genom köp från Länsförsäkringar och täcker en yta av 12739 m², varav hela 5355 är grönytor. I sex huskroppar, som byggdes 1965, finns 84 lägenheter på mellan ett och fem rum och kök. Föreningen äger 4 lägenheter som hyrs ut. Det finns 62 parkeringsplatser varav 48 har uttag för motorvärmare. Två garagelängor rymmer 30 bilar. Ekonomin är god. Lånen uppgår till 32,5 mkr eller 4326 kr/m² medan räntan är 50 kr/m² och år. Årsavgiften är 656 kr/m² och år, värden som ligger under medel om man jämför med andra föreningar. Tio lägenheter har bytt ägare under 2020, varav en ägdes av föreningen.

Det gångna året har präglats av coronapandemin. Årsstämman 2020 hölls utomhus med ett begränsat antal deltagare. Styrelsens samtliga möten har skett över nätet. Det sociala livet har som på många andra ställen haft begränsningar.

Åren 2018-19 gjordes stora investeringar i fönsterbyten och relining. Under 2020 genomfördes en del efterarbeten till de investeringarna.

Under pandemin har vi velat minimera insatser inne i föreningens lägenheter och därför har underhåll och förbättringar i föreningens byggnader till största delen skett i källarutrymmen. Ventilbyten och en del asbestsanering har genomförts. Några medlemmar inledde arbetet med att inrätta en träningslokal. Västugan har också färdigställts. Där finns för närvarande ett tiotal vävstolar uppställda. Knappar för att öppna entrédörrar från insidan har installerats.

Det mest synliga har varit förbättringar av utemiljön med markplattor, rabatter, blomplantering, ny barngunga, en del möbler och en "grillparkering".

Under 2021 kommer förbättringsåtgärderna att öka under andra halvåret då vi också hoppas på att många hunnit bli vaccinerade och att det därmed också blir lättare med sociala kontakter.

Vi vill framföra styrelsens tack till alla som på olika sätt bidragit med arbetsinsatser, förslag till förändringar och en god gemenskap i föreningen.

Umeå i maj 2021

Leif Persson ordförande Brf Risten

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Risten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-08.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Föreningen har betydligt lägre kostnad för underhåll detta år. Även räntekostnader har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 247% till 131%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 247% till 578%.

I resultatet ingår avskrivningar med 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 636 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Risten 14 och Risten 15 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 84 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Storgatan 11, 13 och 15, Hedlundavägen 2 samt Östra Prinsgatan 26, 28 och 30 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	30
4 rum och kök	30
5 rum och kök	12
Summa	84

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	30
Antal p-platser	62

Total tomtarea	12 739 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 384 m ²
Total bostadsarea	7 384 m ²
Lokaler hyresrätt	304 m ²
Total lokalarea	304 m ²

Årets taxeringsvärde	102 979 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 979 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 260 tkr och planerat underhåll för 1 466 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2016 och visar på ett underhållsbehov på ca 15 500 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden på år för föreningen ligger på ca 1 550 tkr (ca 201 kr/kvm). Underhållsplanen visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 009 tkr vilket motsvarar 131 kr/kvm.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 126 tkr (146 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningens underhållsfond töms detta år då årets underhållskostnader är högre än det som finns i underhållsfonden. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya entrépartier, portkod	2014
Takrenovering	2014-2016
Gemensamma utrymmen (källare, relax, uthyrningsrum)	2015
Markytor (källarnedfarter)	2015
Huskropp (tak, fasad)	2016
Huskropp (fasad, murning ovan fönster)	2017
Markytor (uteplats)	2017
Fönsterbyte	2018-2019
Relining	2019
Markytor (innergård)	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder (renovering WC)	200 598
Installationer (relining, avloppsbyte, återställning isolering, byte stamventiler, asbestsanering)	1 058 046
Huskropp utvändigt (målning)	20 070
Markytor (innergård, brunnsbyte)	187 229 ⁹⁹

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Persson	Ordförande	2021
Mats Gustafsson	Vice Ordförande	2021
Roger Hansson	Sekreterare	2022
Pelle Färnström	Fastighetsansvarig	2022
Ann-Kristin Eckre	Kassör	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmie Husing	Suppleant	Avgått
Tarja Vintersel	Suppleant	2021
Dennis Mattsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå AB	Auktoriserad revisor	2021
Björn Mattas	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Marko Feklistoff	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Emmeli Andersson	2021	
Jessica Åström	2021	
Louise Jacobsson	2021	
Markus Falck, sammankallande	2021	
Ulrika Brodin	2021	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har låtit ombilda en hyresrätt till en bostadsrätt. Under räkenskapsåret har utöver det inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

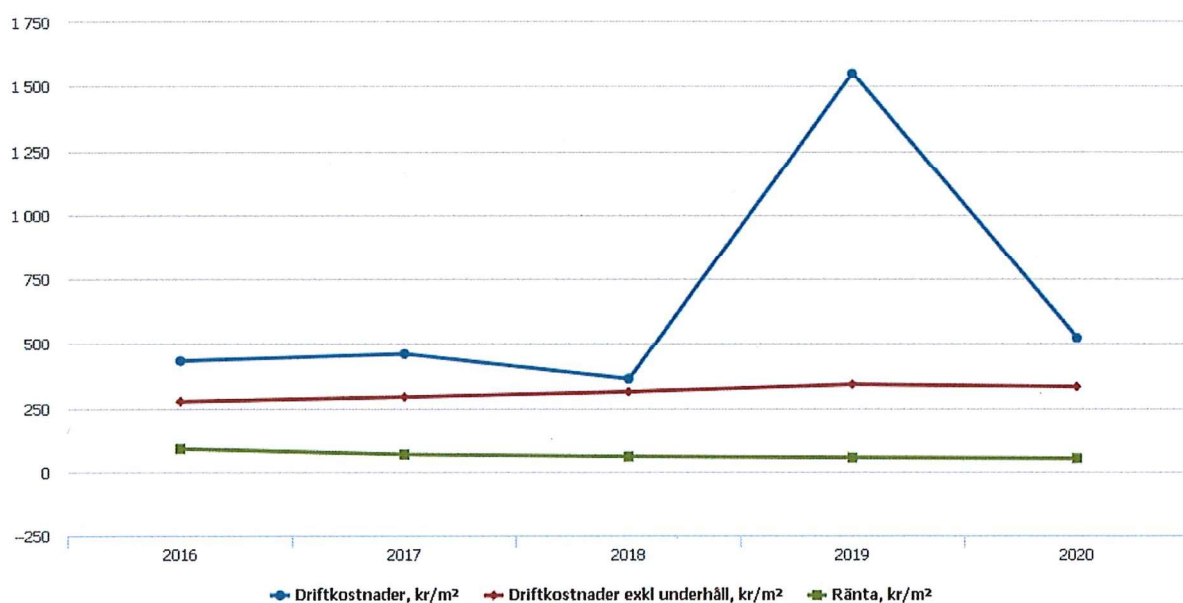
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01. Innan dess ändrades föreningens årsavgift senast 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 657 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.). ➡

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 723	5 737	5 694	5 622	5 633
Resultat efter finansiella poster	-339	-8 210	959	-10	-114
Soliditet %	57	55	60	59	58
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	578	247	780	1 330	736
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	131	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	522	1 551	361	458	431
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	331	340	312	292	275
Ränta, kr/m ²	50	53	58	66	88
Lån, kr/m ²	4 326	4 348	4 369	4 294	4 393



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. *Wx*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 711 922	6 322 471	0	0	2 042 008	-8 209 780
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-8 209 780	8 209 780
Reservering underhållsfond				1 126 000	-1 126 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 126 000	1 126 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	502 546	1 197 454				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-339 132
Vid årets slut	45 214 468	7 519 925	0	0	-6 167 773	-339 132

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr:

Balanserat resultat	-6 167 773
Årets resultat	-339 132
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 126 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 126 000
Summa	-6 506 905

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 6 506 905

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 722 934	5 736 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201 147	181 802
Summa rörelseintäkter		5 924 081	5 918 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 014 083	-11 920 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-780 500	-706 176
Personalkostnader	Not 6	-118 605	-129 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-974 669	-991 216
Summa rörelsekostnader		-5 887 857	-13 747 641
Rörelseresultat		36 224	-7 829 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 833	23 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-386 189	-404 473
Summa finansiella poster		-375 356	-380 667
Resultat efter finansiella poster		-339 132	-8 209 780
Årets resultat		-339 132	-8 209 780

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	73 110 193	74 078 540
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	20 904	27 225
Summa materiella anläggningstillgångar		73 131 097	74 105 765
Summa anläggningstillgångar		73 131 097	74 105 765
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	240	429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	296 173	287 785
Summa kortfristiga fordringar		296 413	288 214
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 253 912	6 464 428
Summa kassa och bank		7 253 912	6 464 428
Summa omsättningstillgångar		7 550 325	6 752 643
Summa tillgångar		80 681 421	80 858 408

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	52 734 393	51 034 393
Summa bundet eget kapital	52 734 393	51 034 393
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 167 773	2 042 008
Årets resultat	-339 132	-8 209 780
Summa fritt eget kapital	-6 506 905	-6 167 773
Summa eget kapital	46 227 488	44 866 620
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 684 758
Summa långfristiga skulder		33 255 927
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 571 169
Leverantörsskulder		399 082
Skatteskulder	Not 16	133 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	665 640
Summa kortfristiga skulder		5 769 175
Summa eget kapital och skulder	80 681 421	80 858 408

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	72
Standardförbättringar	Linjär	15-40
Markanläggningar (motorvärmare)	Linjär	10-15
Installationer (kodlås)	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 848 637	4 844 088
Hyror, bostäder	393 343	410 301
Hyror, lokaler	94 228	93 703
Hyror, garage	174 000	174 000
Hyror, p-platser	219 895	220 300
Hyror, övriga	17 630	23 201
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 405	-19 775
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 774	-1 306
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 620	-3 213
Rabatter	0	-4 574
Summa nettoomsättning	5 722 934	5 736 725

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	162 269	163 320
Övriga ersättningar	24 482	17 114
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-12
Övriga rörelseintäkter	13 856	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	201 147	181 802

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 465 943	-9 304 140
Reparationer	-259 672	-244 090
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 826	-133 458
Försäkringspremier	-101 536	-96 434
Kabel- och digital-TV	-270 213	-268 116
Obligatoriska besiktningar	-27 687	-40 743
Bevakningskostnader	-5 940	-10 149
Snö- och halkbekämpning	-146 613	-180 733
Drift och förbrukning, övrigt	-1 369	0
Förbrukningsinventarier	-30 492	-48 648
Vatten	-279 439	-275 114
Fastighetsel	-125 809	-146 405
Uppvärmning	-890 740	-915 701
Sophantering och återvinning	-214 459	-209 496
Förvaltningsarvode drift	-56 344	-47 687
Summa driftskostnader	-4 014 083	-11 920 913

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-654 304	-641 527
IT-kostnader	-2 504	-5 079
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 010	-2 919
Kreditupplysningar	-675	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 357	-20 895
Representation	0	-5 825
Kontorsmateriel	0	-2 288
Konsultarvoden	-41 859	0
Bankkostnader	-2 800	0
Övriga externa kostnader	-36 366	-10 668
Summa övriga externa kostnader	-780 500	-706 176

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-23 250	-22 750
Sammanträdesarvoden	-69 143	-76 934
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 000
Sociala kostnader	-22 712	-26 652
Summa personalkostnader	-118 605	-129 336

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-778 937	-778 937
Avskrivning Markanläggningar	-5 233	-7 920
Avskrivningar tillkommande utgifter	-184 178	-184 178
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-13 860
Avskrivning Installationer	-6 321	-6 321
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-974 669	-991 216

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 783	23 775
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 833	23 806

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-386 189	-404 473
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-386 189	-404 473

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 408 001	56 408 001
Mark	20 774 612	20 774 612
Standardförbättring	4 670 508	2 555 808
Markanläggning	185 991	107 497
	82 039 112	79 845 918
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	2 114 700
Markanläggning	0	78 494
	0	2 193 194
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 039 112	82 039 112

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 535 116	-5 756 179
Standardförbättring	-1 312 725	-1 128 548
Markanläggningar	-112 730	-104 810
	-7 960 571	-6 989 537
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-778 937	-778 937
Årets avskrivning standardförbättring	-184 178	-184 178
Årets avskrivning markanläggningar	-5 233	-7 920
	-968 348	-971 035
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 928 919	-7 960 572

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	49 093 948	49 872 885
Mark	20 774 612	20 774 612
Standardförbättring	3 173 605	3 357 782
Markanläggningar	68 028	73 261

Taxeringsvärden

Bostäder	101 200 000	101 200 000
Lokaler	1 779 000	1 779 000

Totalt taxeringsvärde	102 979 000	102 979 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 011 000</i>	<i>58 011 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 968 000</i>	<i>44 968 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	100 137	100 137
Installationer	63 213	63 213
	163 350	163 350
Årets anskaffningar		
	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 350	163 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-100 137	-86 277
Installationer	-35 988	-29 667
	-136 125	-115 944
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-13 860
Installationer	-6 321	-6 321
	-6 321	-20 181
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-100 137	-100 137
Installationer	-42 309	-35 988
	-142 446	-136 125
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-142 446	-136 125
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 904	27 225
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	20 904	27 225

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	240	429
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	240	429

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 391	50 146
Förutbetalda driftkostnader	0	6 225
Förutbetald vattenavgift	25 805	24 666
Förutbetald renhållning	8 727	8 359
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 242	39 604
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 501	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 507	158 785
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296 173	287 785

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 600 891	5 090 109
Företagskonto	51 777	39 389
Transaktionskonto	3 601 243	1 334 930
Summa kassa och bank	7 253 912	6 464 428

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	33 255 927	33 424 159
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-107 212	-168 232
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 463 957	
Långfristig skuld vid årets slut	28 684 758	33 255 927

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-03-09	4 524 977,00	0,00	61 020,00	4 463 957,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-06-01	8 221 000,00	0,00	0,00	8 221 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-06-01	10 560 182,00	0,00	107 212,00	10 452 970,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2022-12-01	10 118 000,00	0,00	0,00	10 118 000,00
Summa			33 424 159,00	0,00	168 232,00	33 255 927,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 168 232 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 168 232 kr årligen. 

Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	133 284	133 458
Summa skatteskulder	133 284	133 458

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 193	14 338
Upplupna driftskostnader	4 857	28 739
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 387	1 431 124
Upplupna elkostnader	12 083	14 097
Upplupna värmekostnader	111 674	116 839
Upplupna kostnader för renhållning	9 022	8 278
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	-10 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 995	11 079
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	494 429	456 389
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	665 640	2 070 844

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	39 560 000	39 560 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser 

Styrelsens underskrifter

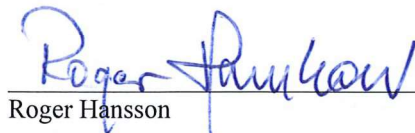
Umeå 2021-05-03
Ort och datum



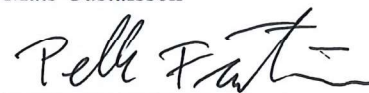
Leif Persson



Mats Gustafsson



Roger Hansson



Pelle Färnström



Ann-Kristin Eckre

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj - 2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Björn Mattas
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Risten, org. nr 769616-4354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Risten för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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 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 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 utifrån 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 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Brf Risten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 6 maj -2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Björn Mattas
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Risten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Risten 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

