
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Trandansen
Org nr: 794000-1865



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

**Tisdag 17 November 2020 kl 19:00
PLATS: Se anvisningar på anslagen kallelse**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall 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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Underhåll

För att få en inblick i fastigheternas dagsaktuella status och uppdatera den befintliga 30-åriga underhållsplanen som upprättades 2009 med en prioriteringsordning för kommande års underhåll och därigenom möjliggöra en långsiktig ekonomisk planering har styrelsen under verksamhetsåret 2019/2020 beställt ett antal besiktningar.

I juni 2019 genomfördes en fastighetsbesiktning av Anticimex och senare under hösten en filmning och spolning av dagvattenledningssystemet av Swoosh. Våren 2020 beställdes filmning och spolning av ledningssystem för spill (avlopp) av PEAB.

Anticimex fastighetsbesiktning hade ett fokus på tak, källare, fasader och garage. Resultatet av besiktningen omvandlades till följande prioriteringsordning:

Årets större underhållsåtgärder

1. Husens taksäkerhet med fokus på livlinefästens godkännande därefter åtgärder av husens takutsprång och luckor.
2. I samråd med fackman göra en fördjupad utredning om orsaken till den höga fuktbelastningen i källare, hus 13E, 11G och 11 C-D, och åtgärda problemen.
3. Åtgärda skadade fasadplattor.
4. Genomgång av garage i samråd med fackman.

Underhåll – detaljer

1.a Åtgärder rörande taksäkerhet: Riksbyggen kontaktades och skriftlig dokumentation inhämtades eftersom livlineöglornas montering blivit godkända i samband med slutbesiktningen när takbeklädnaden på låghusen lades om 2012. Denna dokumentation förmedlades till Anticimex och rödlistningen hävdes.

1.b Faradium Bygg anlätades att åtgärda de brister som uppdagas vid Anticimex besiktning av taken. På låghusen kompletterades takutsprången med invändig fästögla för livlina, eljus, magnetfästen för den invändiga takluckan och nedfällbara stegar för enklare tillträde till taket. Höghusens takutsprång har kompletterats med dörr istället för lucka, fästögla på insidan, trapp och utvändig stega för access till ventilationsaggregat. Golven i takkupan har isolerats och ute på taken sönderrostade plåtdetaljer har ersatts.

2.a Senast det utfördes omfattande grävarbeten inom föreningens fastighet Trandansen 7 var 2011-13 då värmesystemet uppgaderades. Vid en genomgång av styrelseprotokoll från tiden framkom information om att kulvertprojekt även omfattade dränering och åtgärder på utanförliggande spill.

Riksbyggen var totalentreprenör för kulvertprojektet och för att enklare kunna härleda orsaken till den höga fuktbelastningen efterfrågades därför dokumentationen om vad som genomförts inom ramen för kulvertprojektet hos Riksbyggen. Svar inkom ej.

Hösten 2019 anlätades Swoosh för filmning & spolning av dagvattenledningar och kontroll av pumpgröpar med hörande dräneringspumpar för att säkerställa att ledningssystemet för dagvattnet som lades 1965 och dräneringen som enligt uppgift lagts 2012 fungerade som det skulle. Tyvärr var resultat av filmningen nedslående. Swoosh fann bland annat rörbrott, kollapsade rör, igensatta ledningar och trasiga brunnar på dagvattensträckorna. Dräneringen från 2012 visade på obefintliga spolrör, 90 graders vinkel på lagd ledning och oframkomliga ledningar och ledningar som slutar tvärt. Det fanns problem med pumpgröpar och dräneringspumpar som inte fungerade.

2.b Åtgärder. Med stöd av dokumentationen från Swoosh kontrakterades Marcus Halvarsson på Faradium Bygg som projektledare för Trandansens grävprojekt för omläggning av dräneringen runt hus 13E & 11G, och byte av de sträckor för dagvattenledningssystemet som befunnits i behov av åtgärder. Umelast har utfört markjobben.

Föreningens fastighet Trandansen 7 är byggd på en rullstensås och vattenflödet i marken är därför högt. Det fanns ett behov av fler pumpgröpar och bättre pumpar för att få bort vattnet från dräneringen. Två nya pumpgröpar har etablerats, en vid 13E och en vid 11G, och kraftfullare dräneringspumpar har köpts in, monterats och kopplats upp på föreningens Fedelix för driftövervakning.

2.c Ledningsnätet för dagvatten och spill inom fastigheten Trandansen 7 ligger på tre till fem meters djup. Det är kostsamt att gräva på dessa djup vilket återspeglas i årsredovisning.

Grävningen för dagvatten är uppdelad i två projekt P1 och P2 med underliggande etappsträckor. P1 påbörjades hösten 2019 och fortsatte in i feb 2020. P2 som påbörjades i maj 2020 har medfört omfattande ingrepp i föreningens utemiljö. Tyvärr var träd och buskar på gårdarna 13 & 15 planterade rakt ovanför ledningarna på berörda grävsträckor.

Föreningen anlidade Bjärnsjö för trädfällning på gård 13. Buskar och övrig grönska på berörda sträckor har schaktats bort.

2.d Oplanerade extra arbeten som genererat merkostnader. Vid grävningen i feb 2020 på P1 etapp 3 för dagvattenbrunn och dagvattenledningen på sträckan 13B-11A framför hus 11G uppdagades akuta problem med den djupare liggande spillen från 2012. Gamla ej längre använda asbeströr togs bort av behörig firma som även sanerade marken. Gamla ej längre använda sandfilter till skyddsrummen har tömts på sand i och med att sanden hade hög fukthalt. Skyddsrummen har idag modernare FAG-filter.

2.e När arbetet på P1 etapp 3 färdigställts och gropan lagts igen pausades hela projektet. Mot bakgrund av funnet problem på ovan nämnda sträckas spilledning och för att säkerställa den utanför husen liggande spillens status inom fastigheten Trandansen 7 anlidade föreningen PEAB för spolning & filmning av spillen. Ett akut problem med hål på spilledning framfört port 11C uppdagades och åtgärdades i mars. Vidare framkom att det finns problem vid spillbrunnen vid port 13B. Brunn och ledning ligger nära fastigheten som är utan källare och på över fyra meters djup så en grävning för att åtgärda problemet kommer att bli både dyr och kräva god planering.

3 Åtgärda skadade fasadplattor. Under klippsäsongen 2018 och 2019 körde EMFAs personal på ett stort antal fasadplattor på rad 1, ett antal balkongplåtar och stuprör. I rekommendationen från Anticimex var att låta samtliga skador inventeras av sakkunnig och repareras för att undvika framtida vattenskador. Protokoll visar att EMFA hade tagit på sig ansvaret för pååkningsskadorna och de skulle ha åtgärdats redan hösten 2018. 2019 var skadorna inte åtgärdade och nya pååkningsskador hade tillkommit. Det förelåg oenighet om de av EMFA orsakade skadornas omfattning så styrelsen anlidade Kaiding Advokatbyrå för att få Emfa att reglera skadan.

4 Åtgärder Garage. Ett antal rostiga stolpar har bytts, portar riktats, trasiga gummilister på portar har åtgärdats. Faradium Bygg anlidades för jobbet.

Umeå 2020-06-29
Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trandansen 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-10-21. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-26.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen gör ett negativt resultat för verksamhetsåret beroende på stora kostsamma underhållsåtgärder.

Totalt sett har driftkostnaderna, bortsett från rep-och underhållskostnader, i föreningen minskat något jämfört med föregående år. Dels beroende på minskade kostnader för bla obligatoriska besiktningar dels den taxebundna elkostnaden. Dock har kostnaden för bla snö-och halkbekämpning ökat däremot har räntekostnaderna nästan halverats p.g.a omsatta lån till lägre ränta samt årliga amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 199% till 72%.

I resultatet ingår avskrivningar med 989 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 291 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital uppgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till ett lägre belopp än taxeringsvärdet. Vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trandansen 7 i Umeå kommun. På fastigheten har under åren 1964-66 uppförts 9 flerfamiljshus samt 3 garagebyggnader med 75 bilplatser. År 1992 har 2 st kretsloppshus samt en garagebyggnad med 3 MC-platser uppförts. År 2005 har en garagebyggnad med 24 bilplatser i kallgarage uppförts. År 2008 har ett cykelgarage uppförts. Fastigheternas adress är Mariehemsvägen 11 A-G, 13 A-E och 15 A-D i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
18	24	80	32	28	182

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	102	189

Total bostadsarea 16 153 m²

Årets taxeringsvärde 227 156 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 227 156 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har även avtal med N Production i Umeå AB om fastighetsskötsel, Norrlands Miljövård AB om trappstädning, N Produktion i Umeå AB samt R R Ö Förvaltning i Umeå AB om snöröjning/sandning.

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.

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 306 tkr och planerat underhåll för 6 560 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i Umeå 2019 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt ca 825 683 kr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 275 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Tilläggsisolering av fasader	1988	
Stambyte, badrumsrenovering	1998-99	Kostnad 17,1 milj, därav 14,5 milj via lån
Kollektiv elmätning	1999	
Fastighetsnät med internet	1999	
Byte elsystem	2005	Kostn 4,5 milj därav 2,6 milj via lån
Byte av fönsterdörrar	2008-09	Kostnad 2 milj
Byte av lägenhetsdörrar	2009-10	Kostnad 2 milj
Individuell elmätning	2010	Udermätare i samtliga lgh, kostn 531 tkr
Byte värmekulvert och åtgärder på värmesystemet	2011-13	Kostnad 19,5 milj varav 15 milj via lån
Byte fönster	2014-15	Kostnad 10,4 milj varav 6 milj via lån
Mark, asfaltering	2015-17	Kostnad ca 7 milj varav 3,3 milj via lån
Garage, belysning	2017	Kostnad ca 700 tkr
Belysning källare	2019	Kostnad ca 200 tkr

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, kök samlingslokal mm	309 163
Installationer, bla injustering av värme och ventilation samt spolning/filmning	949 862
Huskropp utvändigt, dränering och spill	5 202 322
Markytor	35 935
Garage och p-platser	58 945

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Laimer Molin	Ordförande	2021
Karin Lärkeryd	Sekreterare	2021
Anders Martinsson	Vice ordförande	2020
Åke Brännström	Ledamot	2020
Jennifer Lundström	Ledamot	2020
Micael Nygård	Ledamot	2021
Mattias Tegström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Lundström	Suppleant	2021
Lisbet Sjöström	Suppleant	2020
Mikael Wendelsten	Suppleant	2020
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Bergman	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Åke Rönnlund	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Åke Rönnlund	2020
Pär Schelin, sammankallande	2020
Neda Dimova Brännström	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 252 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 5 %.

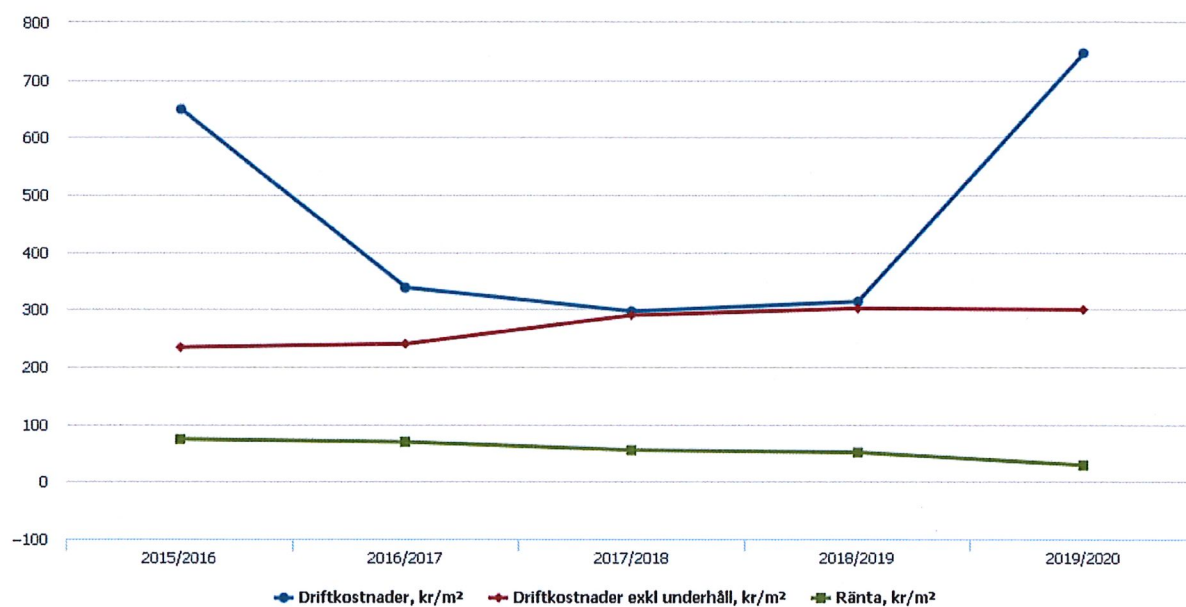
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 467 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	10 022	10 028	9 933	10 120	10 029
Resultat efter finansiella poster	-3 280	2 908	2 377	1 953	-3 158
Soliditet %	0	8	1	-5	-10
Likviditet %	72	199	126	144	40
Driftkostnader, inkl underhåll kr/m ²	706	314	297	338	649
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	300	302	290	240	234
Ränta, kr/m ²	29	51	55	69	74
Skuldkvot	3,35	3,45	3,62	4,06	3,91



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. //

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	679 180	4 699 980	-5 145 105	2 907 965
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 907 965	-2 907 965
Reservering underhållsfond		2 275 000	-2 275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 559 821	6 559 821	
Årets resultat				-3 279 541
Vid årets slut	679 180	415 159	2 047 681	-3 279 541

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 237 140
Årets resultat	-3 279 541
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 559 821
Summa	-1 231 860

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 231 860
--	-------------------

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	10 021 983	10 027 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	407 655	500 817
Summa rörelseintäkter		10 429 638	10 528 626
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 399 031	-5 079 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-693 144	-726 192
Personalkostnader	Not 6	-158 068	-122 489
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-988 700	-937 495
Summa rörelsekostnader		-13 238 943	-6 865 550
Rörelseresultat		-2 809 305	3 663 076
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	69 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 492	303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-475 728	-824 918
Summa finansiella poster		-470 236	-755 111
Resultat efter finansiella poster		-3 279 541	2 907 965
Årets resultat		-3 279 541	2 907 965

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 003 356	33 910 989
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	704 619	118 640
Summa materiella anläggningstillgångar		33 707 975	34 029 628
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	724 000	724 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		724 000	724 000
Summa anläggningstillgångar		34 431 975	34 753 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 359	11 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	84 329	120 853
Summa kortfristiga fordringar		85 688	132 700
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 679 470	6 438 397
Summa kassa och bank		2 679 470	6 438 397
Summa omsättningstillgångar		2 765 158	6 571 098
Summa tillgångar		37 197 133	41 324 726

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		679 180	679 180
Fond för yttre underhåll		415 159	4 699 980
Summa bundet eget kapital		1 094 339	5 379 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 047 681	-5 145 105
Årets resultat		-3 279 541	2 907 965
Summa fritt eget kapital		-1 231 860	-2 237 140
Summa eget kapital		-137 521	3 142 020
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 475 409	34 886 272
Summa långfristiga skulder		33 475 409	34 886 272
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 487 644	1 459 176
Leverantörsskulder	Not 18	990 469	477 201
Skatteskulder	Not 19	3 173	18 265
Övriga skulder	Not 20	250 028	251 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 127 932	1 090 635
Summa kortfristiga skulder		3 859 245	3 296 434
Summa eget kapital och skulder		37 197 133	41 324 726

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	80
Standardförbättringar (Fönster)	Linjär	40
Markanläggningar (Garage, cykelbod)	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

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	7 550 208	7 550 208
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	103 744	105 940
Hyror, garage	418 335	418 985
Hyror, p-platser	265 861	229 146
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 130	-12 218
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 265	-2 258
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-163 707	-120 844
Bränsleavgifter, bostäder	1 289 436	1 289 436
Elavgifter	565 301	568 214
Summa nettoomsättning	10 021 983	10 027 809

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	141 960	141 960
IT-avgifter	163 800	163 800
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgift	24 322	35 224
Fakturerade kostnader, inkasso & faktureringsavg 17 kr/lgh/mån	39 108	40 728
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-2
Övriga rörelseintäkter, parkster, 2:a handsuthyrn & samlingslokal	38 473	43 704
Försäkringsersättningar	0	75 403
Summa övriga rörelseintäkter	407 655	500 817

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-6 559 821	-202 154
Reparationer	-305 934	-312 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-301 638	-292 174
Försäkringspremier	-146 173	-144 161
Kabel- och digital-TV	-317 772	-316 586
Återbäring från Riksbyggen	0	7 700
Obligatoriska besiktningar	-73 393	-125 645
Bevakningskostnader	-26 835	-24 961
Snö- och halkbekämpning	-287 003	-252 741
Drift och förbrukning, övrigt	-18 291	0
Förbrukningsinventarier	-61 887	-24 493
Vatten	-438 050	-433 834
Fastighetsel	-1 167 638	-1 379 033
Uppvärmning	-731 773	-690 941
Sophantering och återvinning	-240 758	-233 433
Förvaltningsarvode drift, yttre- och inre skötsel samt trädgårdsskötsel	-722 064	-654 125
Summa driftkostnader	-11 399 031	-5 079 374

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-607 388	-593 707
IT-kostnader	-4 498	-4 156
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-1 397	-10 276
Kreditupplysningar	-3 600	-7 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 279	-37 579
Representation	-1 017	-8 048
Kontorsmateriel	-5 465	-2 525
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 056	-647
Medlems- och föreningsavgifter	-14 560	-14 560
Bankkostnader	-3 160	-1 175
Övriga externa kostnader	-5 350	-26 943
Summa övriga externa kostnader	-693 144	-726 192

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till uppdragstagare	-9 464	-26 688
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-78 498	-34 560
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-3 600
Sociala kostnader	-34 506	-25 641
Summa personalkostnader	-158 068	-122 489

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-782 495	-782 495
Avskrivning Markanläggningar	-43 787	-43 787
Avskrivningar tillkommande utgifter	-81 351	-81 351
Avskrivning Maskiner och inventarier	-66 705	-15 500
Avskrivning Installationer	-14 363	-14 363
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-988 700	-937 495

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	69 504
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	69 504

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 301	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	303
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 492	303

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-475 728	-824 678
Övriga räntekostnader	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-475 728	-824 918

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	47 601 768	47 601 768
Mark	8 200 000	8 200 000
Tillkommande utgifter	3 254 037	3 254 037
Markanläggning	1 582 480	1 582 480
	60 638 285	60 638 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 638 285	60 638 285
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 697 537	-24 915 042
Tillkommande utgifter	-406 755	-325 404
Markanläggningar	-623 005	-579 218
	-26 727 297	-25 819 664
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-782 495	-782 495
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-81 351	-81 351
Årets avskrivning markanläggningar	-43 787	-43 787
	-907 633	-907 633
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 634 930	-26 727 296
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 003 356	33 910 988
Varav		
Byggnader	21 121 737	21 904 231
Mark	8 200 000	8 200 000
Tillkommande utgifter	2 765 931	2 847 282
Markanläggningar	915 688	959 475
Totalt taxeringsvärde	227 156 000	227 156 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 956 000</i>	<i>140 956 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>86 200 000</i>	<i>86 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	750 731	750 731
Installationer	1 623 332	1 623 332
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (tvättstugeutrustning)	667 047	0
	667 047	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 041 110	2 374 063
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-750 731	-735 230
Installationer	-1 504 692	-1 490 330
	-2 255 423	-2 225 560
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-66 705	-15 500
Installationer	-14 362	-14 363
	-81 067	-29 863
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-817 435	-750 731
Installationer	-1 519 055	-1 504 692
	-2 336 490	-2 255 423
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 336 490	-2 255 423
Restvärde enligt plan vid årets slut	704 619	118 640
Varav		
Inventarier och verktyg	600 342	0
Installationer	104 277	118 640

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	724 000	724 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	724 000	724 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 359	2 947
Kundfordringar	0	8 900
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 359	11 847

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 887	0
Förutbetalda driftkostnader	38 832	1 235
Förutbetald vattenavgift	0	40 089
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 610	79 434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	96
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 329	120 853

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	501 414	0
Transaktionskonto	2 178 056	6 438 397
Summa kassa och bank	2 679 470	6 438 397

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	34 963 053	36 345 448
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 487 644	-1 459 176
Långfristig skuld vid årets slut	33 475 409	34 886 272

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,64%	2020-02-25	6 142 517,00	-5 988 955,00	153 562,00	0,00
NORDEA	0,75%	2021-06-30	4 808 176,00	0,00	108 660,00	4 699 516,00
NORDEA	1,25%	2022-06-15	5 730 000,00	0,00	250 000,00	5 480 000,00
SWEDBANK	1,47%	2023-03-24	5 580 000,00	0,00	124 000,00	5 456 000,00
SWEDBANK	1,22%	2024-01-25	3 732 883,00	0,00	222 860,00	3 510 023,00
NORDEA	0,77%	2024-06-19	6 760 000,00	0,00	120 000,00	6 640 000,00
NORDEA	0,87%	2025-02-19	0,00	5 988 955,00	76 781,00	5 912 174,00
SWEDBANK	1,06%	2028-05-24	3 591 872,00	0,00	326 532,00	3 265 340,00
Summa			36 345 448,00	0,00	1 382 395,00	34 963 053,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 1 488 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 490 tkr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommade räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	990 469	477 201
Summa leverantörsskulder	990 469	477 201

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	3 173	18 265
Summa skatteskulder	3 173	18 265

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	247 092	247 092
Skuld för moms	2 996	2 297
Skuld sociala avgifter och skatter	0	772
Avräkning hyror och avgifter	-60	900
Clearing	0	96
Summa övriga skulder	250 028	251 157

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	28 842	104 062
Upplupna driftskostnader	5 175	142 186
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 783	-1
Upplupna elkostnader	50 104	36 352
Upplupna värmekostnader	34 350	36 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 965	1
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	886 712	771 495
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 127 932	1 090 635

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	44 183 000	44 183 000

Not Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	0	0
---------------------	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har inträffat. /

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-10-20

Ort och datum

Marianne Laimer Molin

Marianne Laimer Molin

Anders Martinsson

Karin Lärkeryd

Karin Lärkeryd

Jennifer Lundström

Åke Brännström

Åke Brännström

Micael Nygård

Mattias Tegström

Mattias Tegström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober 2020

KPMG AB

Andreas Vretblom

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Trandansen, org. nr 794000-1865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Trandansen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-18 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 att utföra 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 RBF Trandansen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 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 tryggt 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 2020- 10-23

KPMG AB

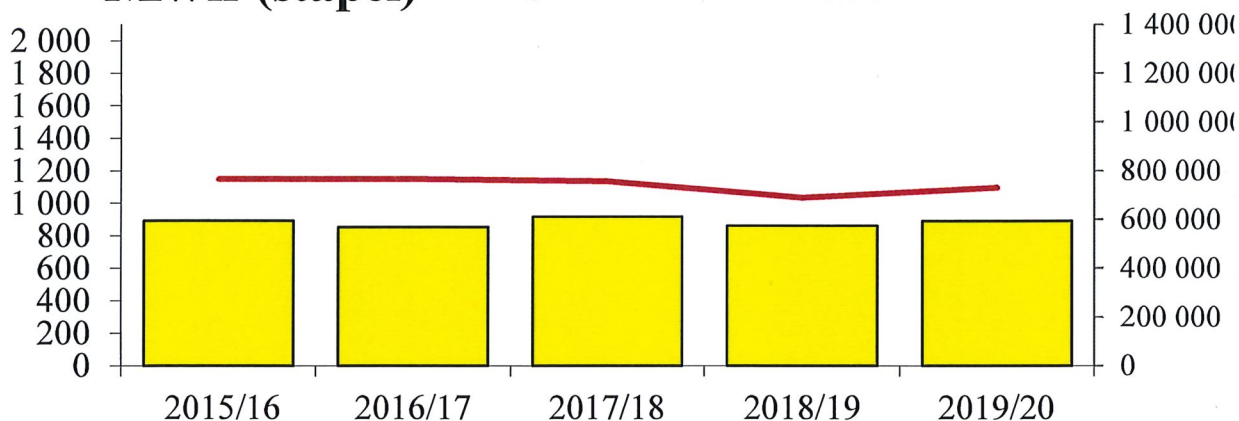


Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

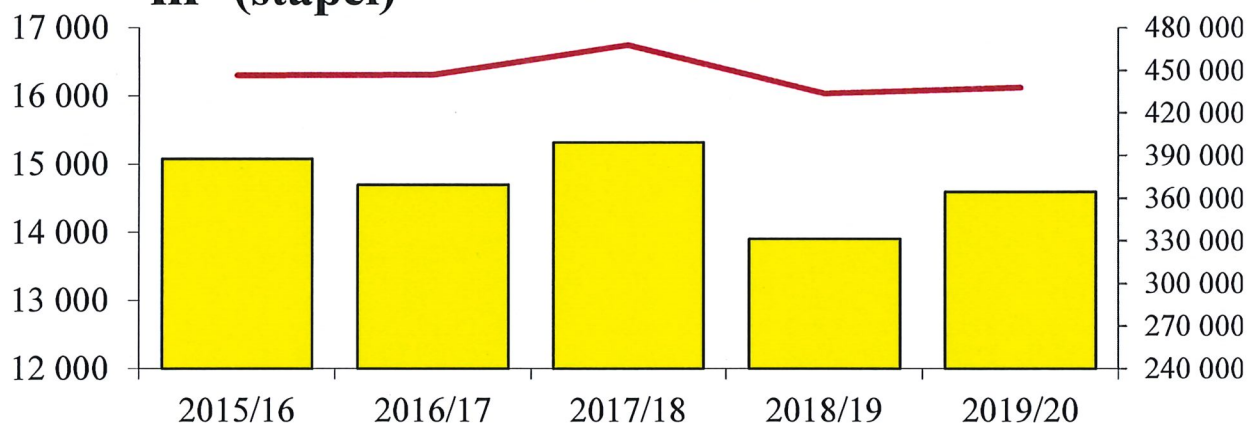


Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

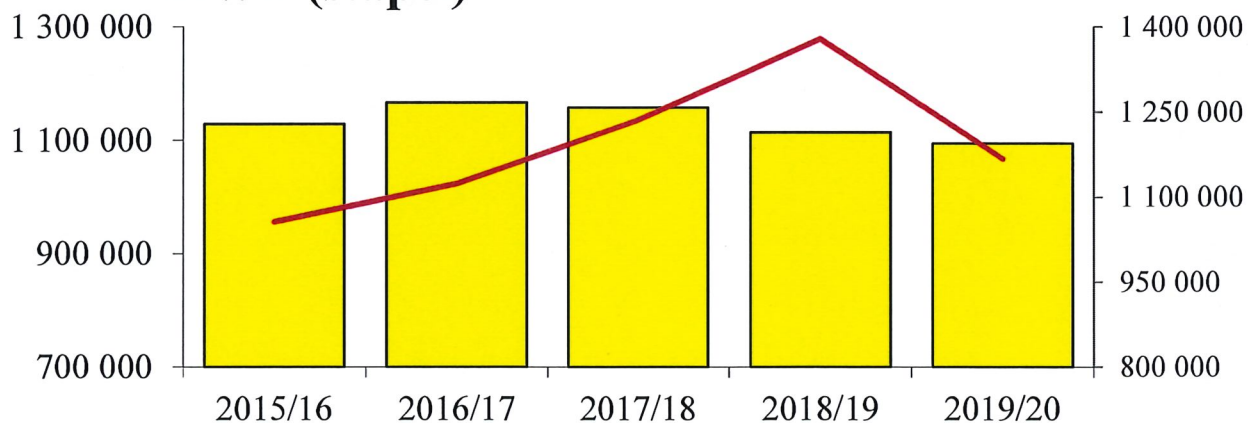
Mwh (stapel) FJÄRRVÄRME



m³ (stapel) VATTEN



Kwh (stapel) EL



Ovanstående diagram visar årsförbrukning av fjärrvärme, vatten och el de senaste 5 åren. Linjediagrammen visar kostnadsutvecklingen (SEK) de senaste fem åren (högra skalan). Elförbrukning i lägenheterna har minskat med ca 20 % sedan individuell mätning införts. Minskad värmeförbrukning beror på installation av värmeväxlare som dock har lett till ökad elförbrukning med ca 250 000 kWh per år.

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).

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 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 bostadsrättsföreningens 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.

RBF Trandansen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trandansen 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

