

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Zacharias
Org nr: 769608-3760



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Zacharias 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-20.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 384 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 376 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 21:79 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastigheternas adress är Topeliusgatan 4 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
16	16	32

Dessutom tillkommer:

P-platser
32

Total tomtarea	2 305 m ²
Total bostadsarea	2 247 m ²
Årets taxeringsvärde	33 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 800 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
ComHem	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Nyby Centrum Bostäder tillsammans med RB Brf Ljungblomman och RB Brf Fältskärns. Föreningens andel är 36 procent. Samfälligheten förvaltar markytor.

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 66 tkr och planerat underhåll för 150 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 299 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningen reviderar löpande sin underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsarbeten	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av dörrar	30 806
Golvård i trapphus	48 964
Stamspolning	43 839
Anslutning till öppet nät, IP-only	26 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Olov Lind	Ordförande	2022
Bo Andersson	Sekreterare	2021
Joel Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Söderberg	Suppleant	2021
Hans Levén	Suppleant	2022
Elin Salo Tedborn	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Lind	2021
Inger Hellström	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 957	1 902	1 910	1 846	1 858
Årets resultat	-8	63	-25	13	212
Balansomslutning	41 342	41 650	41 834	42 241	42 811
Soliditet %	52	51	51	50	50
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	19	182	183	149	117
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	243	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	803	779	779	757	757
Driftkostnader, kr/m ²	414	344	382	299	291
Ränta, kr/m ²	132	143	184	186	186
Lån, kr/m ²	8 745	8 882	9 012	9 119	9 223

**Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.*

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 158 000	1 285 425	-1 161 833	62 764
Disposition enl. årsstämmobeslut			62 764	-62 764
Reservering underhållsfond		265 000	-265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-149 609	149 609	
Årets resultat				-8 034
Vid årets slut	21 158 000	1 400 816	-1 214 460	-8 034

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 099 069
Årets resultat	-8 034
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	149 609
Summa	-1 222 494

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 222 494**

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	1 957 303	1 902 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 702	12 222
Summa rörelseintäkter		1 971 005	1 914 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-930 124	-772 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-337 355	-335 412
Personalkostnader	Not 6	-33 368	-45 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-383 748	-383 748
Summa rörelsekostnader		-1 684 595	-1 536 935
Rörelseresultat		286 410	377 556
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 608
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 307	1 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-295 751	-320 788
Summa finansiella poster		-294 444	-314 792
Resultat efter finansiella poster		-8 034	62 764
Årets resultat		-8 034	62 764

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 011 834	40 384 806
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	10 775	21 550
Summa materiella anläggningstillgångar		40 022 609	40 406 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		40 070 609	40 454 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	4 884	4 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	142 093	134 983
Summa kortfristiga fordringar		146 977	139 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 124 903	1 055 799
Summa kassa och bank		1 124 903	1 055 799
Summa omsättningstillgångar		1 271 879	1 195 666
Summa tillgångar		41 342 488	41 650 023

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 158 000	21 158 000
Fond för yttre underhåll	1 400 817	1 285 425
Summa bundet eget kapital	22 558 817	22 443 425
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 214 460	-1 161 833
Årets resultat	-8 034	62 764
Summa fritt eget kapital	-1 222 494	-1 099 069
Summa eget kapital	21 336 323	21 344 356
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 331 210
Summa långfristiga skulder		13 331 210
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 318 060
Leverantörsskulder	Not 18	88 317
Skatteskulder	Not 19	3 301
Övriga skulder	Not 20	15 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	249 835
Summa kortfristiga skulder		6 674 955
Summa eget kapital och skulder	41 342 488	41 650 023

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 skulder 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	114
IMD	Linjär	10
Solceller	Linjär	20

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	1 803 840	1 751 280
Hyror, p-platser	90 000	91 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 750	-10 750
Elavgifter	68 213	69 989
Summa nettoomsättning	1 957 303	1 902 269

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	4 968	7 189
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-2
Övriga rörelseintäkter	8 206	5 035
Summa övriga rörelseintäkter	13 702	12 222

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-149 609	0
Reparationer	-66 066	-80 971
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 728	-44 064
Samfällighetsavgifter	-78 980	-61 410
Försäkringspremier	-32 065	-31 557
Kabel- och digital-TV	-35 212	-34 367
Pcb/Radonsanering	-4 375	-4 375
Återbäring från Riksbyggen	0	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 063	-2 063
Serviceavtal	-30 323	-32 135
Obligatoriska besiktningar	-4 350	-1 188
Förbrukningsinventarier	-3 308	-4 763
Fordons- och maskinkostnader	0	-20
Vatten	-83 478	-65 749
Fastighetsel	-131 414	-123 666
Uppvärmning	-220 292	-248 348
Sophantering och återvinning	-37 843	-35 745
Förvaltningsarvode drift*	-5 018	-5 346
Summa driftskostnader	-930 124	-772 267

*Förvaltningsarvode drift avser hyra av entrémattor

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-298 130	-290 648
Lokalkostnader	-300	-1 500
IT-kostnader	-2 858	-2 858
Arvode, yrkesrevisorer	-8 688	-8 375
Övriga förvaltningskostnader	-5 407	-7 142
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 151	-6 279
Representation	-903	-2 183
Kontorsmateriel	-325	-2 414
Telefon och porto	-10 189	-10 064
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-337 355	-335 412

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-10 400	-22 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 100	-2 100
Sociala kostnader	-2 868	-2 658
Summa personalkostnader	-33 368	-45 508

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-355 443	-355 443
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 530	-17 530
Avskrivning Installationer	-10 775	-10 775
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-383 748	-383 748

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 608
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 608

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 216	1 388
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 307	1 388

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-295 751	-320 788
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-295 751	-320 788

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 639 000	40 639 000
Mark	2 419 000	2 419 000
Standardförbättringar	350 594	350 594
	43 408 594	43 408 594
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 408 594	43 408 594

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 953 668	-2 598 225
Standardförbättringar	-70 119	-52 590
	-3 023 788	-2 650 815

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-355 443	-355 443
Årets avskrivning standardförbättringar	-17 530	-17 530
	-372 973	-372 973

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 396 760	-3 023 788
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	37 329 888	37 685 332
Mark	2 419 000	2 419 000
Standardförbättringar	262 945	280 475

Taxeringsvärden

Bostäder	33 800 000	33 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	33 800 000	33 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	107 750	107 750
	107 750	107 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 750	107 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-86 200	-75 425
	-86 200	-75 425
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 775	-10 775
	-10 775	-10 775
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-96 975	-86 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 775	21 550
Varav		
Installationer	10 775	21 550

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	48 000	48 000
Summa andra långfristiga fordringar	48 000	48 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 884	4 884
Summa övriga fordringar	4 884	4 884

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 371	32 065
Förutbetalda driftkostnader	0	800
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 581	73 356
Förutbetald renhållning	1 008	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 157	11 557
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 084	0
Förutbetald samfällighetsavgift	17 892	17 205
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 093	134 983

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	406 630	405 414
Transaktionskonto	718 273	650 385
Summa kassa och bank	1 124 903	1 055 799

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 649 270	19 957 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-167 160	-308 560
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 150 900	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 331 210	19 649 270

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2021-01-30	6 292 300,00	0,00	141 400,00	6 150 900,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2024-01-30	6 665 530,00	0,00	67 160,00	6 598 370,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-09-30	7 000 000,00	0,00	100 000,00	6 900 000,00
Summa			19 957 830,00	0,00	308 560,00	19 649 270,00

*Senast kända räntesatser

*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder.
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 167 160 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld*

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	88 317	74 302
Summa leverantörsskulder	88 317	74 302

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	45 728	44 064
Debiterad preliminärskatt	-42 427	-42 427
Summa skatteskulder	3 301	1 637

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-979	0
Skuld sociala avgifter och skatter	12 018	15 514
Clearing	4 403	0
Summa övriga skulder	15 442	15 514

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	39 646	43 173
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 198	0
Upplupna elkostnader	15 053	15 170
Upplupna värmekostnader	29 665	31 198
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 773	158 342
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 835	256 383

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sven-Olov Lind

Bo Andersson

Joel Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

RB BRF Zacharias

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Zacharias i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

