

Årsredovisning

RBF Ängsvallen
Org nr: 763500-1352

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ängsvallen 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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 23 543 159 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-01.

Årets resultat är betydligt bättre än föregående år p.g.a att avskrivningen av byggnaden är 1 071 tkr lägre i år än föregående år. Detta beror på att byggnaden tidigare har skrivits av med för stort belopp. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningen har gjort större underhåll och reparteringar under året än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 207%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 483 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1-6, Viggen 1 och 3 samt Vipan 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 27 byggnader med 344 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-75. Fastigheternas adress är Flanaden 2-132.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
40	140	160	4	344

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
4	185	133

Total tomtarea 55 776 m²

Total bostadsarea 22 765 m²

Total lokalarea 512 m²

Årets taxeringsvärde 214 880 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 214 880 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 761 och planerat underhåll för 1 411. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018-08-21. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 178 tkr per år för de närmaste 10 åren (2019-2028). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr. Behållningen i underhållsfonden på balansdagen är 14 220 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, arbete trapphus	135 838
Installationer	632 128
Huskropp utvändigt	173 431
Markytor, markarbete	469 243

Kommande underhåll

Beskrivning

Utvändig målning – träpanel

Putsfasad – lagning och målning

Invändig målning och golvbyte -källare och gemensamma utrymmen

Asfaltering – garage och förråd 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Hedgren	Ordförande	2021
Meliha Omerovic	Sekreterare	2020
Blazan Kljajic	Vice ordförande	2020
Jenny Svensson	Ledamot	2020
Elsa Torstensson	Ledamot	2021
Lennart Theliander	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ivana Frejd (t.o.m. 191218)	Suppleant 2020
Adrian Muresan	Suppleant 2021
Anders Andersson	Suppleant 2021
Sandra Nordström	Suppleant Riksbyggen 2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Karlsson, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor 2020
Nancy Smith	2020

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amir Aydani, sammankallande 2020
Ann-britt Hedgren 2020

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

Medlemsinformation

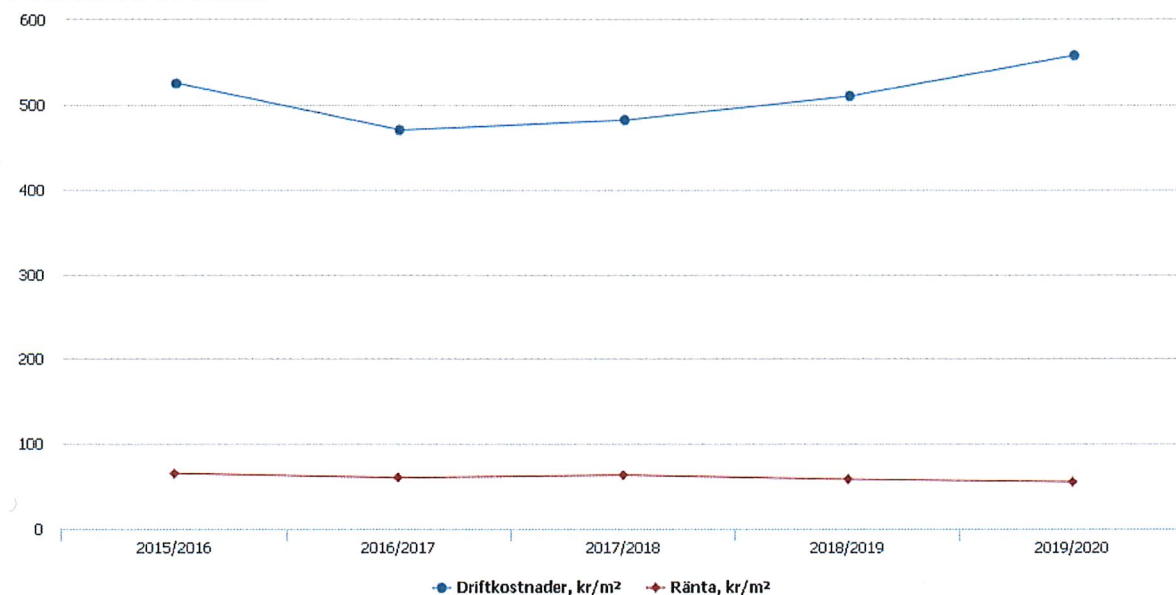
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 413 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 414 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

Årsavgifterna 2019-2020 uppgår i genomsnitt till 878 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.) 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	21 580	20 713	20 583	20 092	19 987
Årets resultat	2 743	1 772	2 918	3 327	2 012
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 725	1 718	2 259	2 518	1 203
Balansomslutning	88 904	88 464	89 024	83 744	60 115
Soliditet %	17	14	12	9	7
Likviditet %	207	172	215	494	188
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	878	854	834	817	817
Driftkostnader, kr/m²	558	510	482	470	525
Ränta, kr/m²	55	58	63	60	65
Lån, kr/m²	3 012	3 113	3 217	3 016	2 240

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *1*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 585 864			12 130 788	-3 031 190	1 772 210
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 772 210	-1 772 210
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 410 641	1 410 641	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						2 742 808
Vid årets slut	1 585 864			14 220 147	-3 348 339	2 742 808

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 258 979
Årets resultat	2 742 808
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 410 641
Summa	-605 531

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 605 531**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 579 610	20 713 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	277 683	325 507
Summa rörelseintäkter		21 857 293	21 038 515
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 992 839	-11 862 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 749 964	-1 813 083
Personalkostnader	Not 6	-639 802	-871 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 482 620	-3 446 572
Summa rörelsekostnader		-17 865 226	-17 993 282
Rörelseresultat		3 992 067	3 045 233
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	40 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 459	39 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 291 718	-1 352 848
Summa finansiella poster		-1 249 259	-1 273 023
Resultat efter finansiella poster		2 742 808	1 772 210
Årets resultat		2 742 808	1 772 210
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 500 000	-3 500 000
Disponerat ur underhållsfond		1 410 641	1 122 099
Resultat efter fondförändring		653 449	-605 691

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	75 750 313	76 598 620
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	1 037 749
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	530 816	281 329
Summa materiella anläggningstillgångar		76 281 129	77 917 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	422 500	422 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		422 500	422 500
Summa anläggningstillgångar		76 703 629	78 340 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	233 653	198 618
Övriga fordringar, skattekonto		232 291	190 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	264 645	195 291
Summa kortfristiga fordringar		730 589	584 788
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		100 000	0
Summa kortfristiga placeringar		100 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	11 369 346	9 538 940
Summa kassa och bank		11 369 346	9 538 940
Summa omsättningstillgångar		12 199 935	10 123 728
Summa tillgångar		88 903 564	88 463 926

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 585 864	1 585 864
Fond för yttre underhåll		14 220 147	12 130 788
Summa bundet eget kapital		15 806 011	13 716 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 348 339	-3 031 190
Årets resultat		2 742 808	1 772 210
Summa fritt eget kapital		-605 531	-1 258 979
Summa eget kapital		15 200 480	12 457 672
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	67 801 855	70 109 047
Summa långfristiga skulder		67 801 855	70 109 047
Kortfristiga skulder			
Övrig skuld, kortfristig del av långfristig skuld	Not 17	2 307 192	2 362 192
Leverantörsskulder		631 464	308 209
Skatteskulder		90 892	57 418
Övriga skulder	Not 18	305 287	302 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 566 394	2 867 270
Summa kortfristiga skulder		5 901 229	5 897 207
Summa eget kapital och skulder		88 903 564	88 463 926

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	52	2024
Ombyggnad kvartershus 1	Linjär	20	2028
Ombyggnad kvartershus 2 och 3	Linjär	33	2037
Nya entréer	Linjär	15	2023
Dränering	Linjär	25	2036
Tak	Linjär	40	2053
Installation av elavläsningscentral	Linjär	30	2042
Lägenhetsdörrar	Linjär	20	2038
Fönster	Linjär	40	2059
Körbommar	Linjär	20	2039
Molok	Linjär	20	2039
Inventarier	Linjär	10-15	

Markvärdet 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	19 996 476	19 451 506
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-50 344
Hyror, bostäder	504	336
Hyror, lokaler	98 341	97 598
Hyror, garage	601 487	612 236
Hyror, p-platser	203 970	172 899
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-39 649	-38 848
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 989	-36 101
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 157	-15 120
Elavgifter	750 627	518 846
Summa nettoomsättning	21 579 610	20 713 008

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	9 900	0
Övriga ersättningar	61 785	105 631
Fakturerade kostnader	38 743	139 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	468	94
Återvunna fordringar	0	36 421
Övriga rörelseintäkter	98 007	44 340
Försäkringsersättningar	68 780	0
Summa övriga rörelseintäkter	277 683	325 507

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 410 641	-1 122 099
Reparationer	-1 761 326	-1 100 394
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-530 376	-512 488
Försäkringspremier	-357 889	-327 356
Kabel- och digital-TV	-105 115	-164 298
Återbäring från Riksbyggen	0	18 900
Serviceavtal	-14 696	-54 351
Obligatoriska besiktningar	-430 284	-189 150
Bevakningskostnader	-61 994	-173 375
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-28 256
Snö- och halkbekämpning	-7 500	-46 325
Ersättningar till hyresgäster	-3 800	0
Förbrukningsinventarier	-160 705	-186 885
Fordons- och maskinkostnader	-65	-480
Vatten	-1 187 290	-1 176 234
Fastighetsel	-1 525 844	-1 406 068
Uppvärmning	-2 998 459	-3 052 765
Sophantering och återvinning	-426 129	-387 027
Förvaltningsarvode drift	-2 010 724	-1 953 370
Summa driftkostnader	-12 992 839	-11 862 023

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 334 579	-1 355 863
Lokalkostnader	-19 547	0
Hyra inventarier & verktyg	-66 429	-93 327
IT-kostnader	0	-6 671
Arvode, yrkesrevisorer	-26 138	-29 438
Övriga förvaltningskostnader	-99 193	-42 777
Kreditupplysningar	-39 158	-73 931
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 608	-67 004
Kontorsmateriel	-57 205	-37 665
Telefon och porto	-10 615	-6 074
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 906	-36 212
Medlems- och föreningsavgifter	-23 128	-23 028
Konsultarvoden	0	-25 747
Bankkostnader	-1 035	-248
Övriga externa kostnader	-3 425	-15 097
Summa övriga externa kostnader	-1 749 964	-1 813 083

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-327 768	-377 097
Styrelsearvoden	-127 500	-123 750
Sammanträdesarvoden	-66 400	-136 240
Övriga ersättningar	-5 251	-5 033
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 246	-2 561
Pensionskostnader	-5 760	-5 083
Övriga personalkostnader	-369	0
Sociala kostnader	-98 508	-211 841
Summa personalkostnader	-639 802	-871 605

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-31 289	-1 102 576
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 403 949	-2 314 136
Avskrivning Byggnadsinventarier	-23 866	-23 860
Avskrivning Installationer	-22 568	-6 000
Avskrivning Markinventarie	-948	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 482 620	-3 446 572

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	24 890	17 234
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17 569	22 032
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 459	39 266

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 288 092	-1 345 168
Övriga räntekostnader	-3 627	-7 299
Övriga finansiella kostnader	0	-381
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 291 718	-1 352 848

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	35 419 922	36 515 384
Mark	758 517	758 517
Installation elavläsningcentral	1 974 057	1 974 057
Om-och tillbyggnader	7 535 470	7 535 470
Ombyggnader kv-hus 1	1 125 586	1 125 586
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och nya termostatventiler	1 600 000	1 600 000
Tak	33 700 671	33 700 671
Dränering	1 250 000	1 250 000
Lägenhetsdörrar	3 903 716	3 903 716
Fönster	32 140 589	0
	128 068 528	97 023 401
Årets anskaffningar		
Fönster		32 140 589
Körbommar	557 256	0
Molok	1 029 675	0
	1 586 931	32 140 589
Avyttringar och utrangeringar		
Fönster	0	-1 095 462
	0	-1 095 462
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 655 459	128 068 528
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 775 074	-30 767 960
Om- och tillbyggnader	-7 535 470	-7 535 470
Ombyggnad kv-hus 1	-700 000	-650 000
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	-2 796 000	-2 563 000
Ny entrépartier	-1 210 000	-1 100 000
Injustering värme och nya termostatventiler	-1 600 000	-1 440 000
Tak	-5 055 171	-4 212 171
Installation av elavläsningscentral	-396 057	-330 057
Dränering	-400 000	-350 000
Lägenhetsdörrar	-400 000	-200 000
Fönster	-602 636	0
	-51 470 408	-49 148 658

R

Årets utrangeringar

Fönster

0 1 095 462

Summa årets utrangeringar**0 1 095 462****Årets avskrivningar**

Byggnader

-31 289 -1 102 576

Ombyggnad kv-hus 1

-56 279 -50 000

Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m

-210 000 -233 000

Nya entrépartier

-110 556 -110 000

Injustering värme och nya termostatventiler

0 -160 000

Tak

-842 517 -842 500

Installation elavläsningscentral

-65 736 -66 000

Dränering

-50 000 -50 000

Lägenhetsdörrar

-195 186 -200 000

Fönster

-803 515 -602 636

Körbommar

-26 757 0

Molok

-42 903 0

-2 434 738 -3 416 712**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-53 905 146 -51 469 908****Restvärde enligt plan vid årets slut****75 750 313 76 598 620****Varav**

Byggnader

4 613 559 4 644 848

Mark

758 517 758 517

Ombyggnad kv-hus 1

369 307 425 586

Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m

3 994 000 4 204 000

Nya entrépartier

339 444 450 000

Tak

27 802 983 28 646 000

Installation elavläsningscentral

1 512 264 1 578 000

Dränering

800 000 850 000

Lägenhetsdörrar

3 308 530 3 503 716

Fönster

30 734 438 31 537 953

Körbommar

530 499 0

Molok

986 772 0

Taxeringsvärden

Bostäder

211 000 000 211 000 000

Lokaler

3 880 000 3 880 000

Totalt taxeringsvärde**214 880 000 214 880 000***varav byggnader**157 695 000 157 695 000**varav mark**57 185 000 57 185 000*

Not 11 Pågående nyinvestering**2020-06-30****2019-06-30****Vid årets början**

Fönsterbyte	0	27 917 501
Körbommar	291 970	0
Molok	745 779	0

Årets påbörjade nyinvesteringar

Körbommar	0	291 970
Molok	0	745 779

Årets avslutade nyinvesteringar

Fönsterbyte	0	-27 917 501
Körbommar	-291 970	0
Molok	-745 779	0

Vid årets slut**0 1 037 749****Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden****2020-06-30****2019-06-30****Vid årets början**

Inventarier, verktyg och installationer	1 035 846	1 035 846
Kameror	120 304	0
	1 156 150	1 035 846

Årets anskaffningar

Installation kameror	83 935	0
Avtech	42 292	0
Kameror		120 304
Staket	170 641	0
	296 868	120 304

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**1 453 018 1 156 150****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier, verktyg och installationer	-874 821	-844 961
	-874 821	-844 961

Årets avskrivningar

Fastighetsboxar	-23 866	-23 860
Kameror	-12 049	-6 000
Installation kameror	-6 995	0
Avtech	-3 524	0
Staket	-948	0
	-47 382	-29 860

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier, verktyg och installationer	-797 240	-797 240
Fastighetsboxar	-95 446	-71 580
Kameror	-18 049	-6 000
Installation kameror	-6 995	0
Avtech	-3 524	0
Staket	-948	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-922 202	-874 821
Restvärde enligt plan vid årets slut	530 816	281 329

Varav

Fastighetsboxar	143 160	167 026
Kameror	102 255	114 304
Installation kameror	76 940	
Avtech	38 768	
Staket	169 693	

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	422 500	422 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	422 500	422 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	107 837	83 002
Kundfordringar	125 816	115 616
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	233 653	198 618

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 479	7 396
Förutbetalda försäkringspremier	180 409	177 481
Förutbetalda driftkostnader	0	10 414
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 406	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 351	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 645	195 291

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 967	16 794
Bankmedel	8 582 358	6 062 551
Företagskonto	5 957	0
Transaktionskonto	2 779 064	3 459 594
Summa kassa och bank	11 369 346	9 538 940

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	70 109 047	72 471 239
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 307 192	-2 362 192
Långfristig skuld vid årets slut	67 801 855	70 109 047

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,81%	2020-02-19	55 000,00	0,00	55 000,00	0,00
SBAB	2,00%	2021-02-19	3 700 000,00	0,00	200 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,12%	2021-03-30	806 304,00	0,00	67 192,00	739 112,00
SBAB	1,64%	2021-04-06	6 750 000,00	0,00	200 000,00	6 550 000,00
SBAB	1,98%	2022-05-19	4 660 000,00	-4 560 000,00	100 000,00	0,00
SBAB	1,86%	2022-05-19	0,00	4 560 000,00	0,00	4 560 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-07-30	2 825 480,00	0,00	100 000,00	2 725 480,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	875 000,00	0,00	100 000,00	775 000,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	1 875 000,00	0,00	100 000,00	1 775 000,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	1 975 000,00	0,00	100 000,00	1 875 000,00
SBAB	2,18%	2023-04-06	7 040 000,00	0,00	160 000,00	6 880 000,00
SBAB	1,76%	2024-03-08	9 550 000,00	0,00	200 000,00	9 350 000,00
SBAB	1,75%	2029-12-06	6 960 000,00	0,00	160 000,00	6 800 000,00
SBAB	1,66%	2029-12-06	7 000 000,00	0,00	160 000,00	6 840 000,00
SBAB	1,46%	2030-05-09	9 550 000,00	0,00	200 000,00	9 350 000,00
SBAB	1,98%	2030-08-15	1 729 455,00	0,00	300 000,00	1 429 455,00
SBAB	1,98%	2030-08-15	7 120 000,00	0,00	160 000,00	6 960 000,00
Summa			72 471 239,00	0,00	2 362 192,00	70 109 047,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 307 192 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 307 tkr årligen. Skuld som förfaller fem år efter balansdagen 58 574 tkr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	203 366	222 091
Mottagna depositioner	1 200	0
Skuld för moms	263	0
Skuld sociala avgifter och skatter	82 526	82 948
Avräkning hyror och avgifter	17 933	0
Clearing	0	-2 921
Summa övriga skulder	305 287	302 118

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	76 879	81 531
Upplupna driftskostnader	0	23 400
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	114 004	263 697
Upplupna elkostnader	116 904	96 000
Upplupna värmekostnader	127 959	131 000
Upplupna kostnader för renhållning	72 260	0
Upplupna kostnader för administration	0	55 407
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 261	756 070
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 679 127	1 460 165
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 566 394	2 867 270

Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	79 510 000	79 510 000

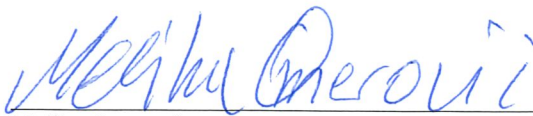
Styrelsens underskrifter

Vänersborg 2020-12-21

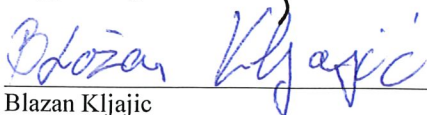
Ort och datum



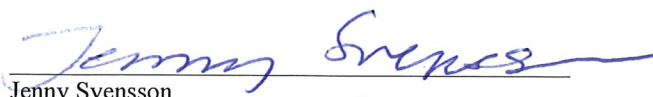
Anders Hedgren



Meliha Omerovic



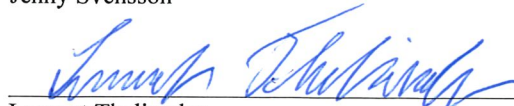
Blazan Kljajic



Jenny Svensson

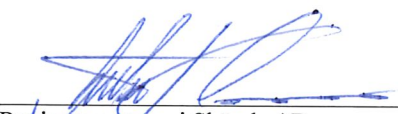


Elsa Torstensson



Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/1 2021



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Nancy Smith
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen

Org.nr 763500-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året 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 avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revis-

ionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

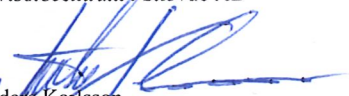
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Skövde och Vänersborg den 28 januari 2021
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Nancy Smith
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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 planliga 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 Ängsvallen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ängsvallen 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

