

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Apelvikshöjd
Org nr: 769602-4160



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggen Brf Apelvikhöjd vid ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 17 maj 2021 kl 15.00

Plats: Poströstning

Dagordning enligt stadgarna, § 59 och nedanstående uppställning

Varberg i april 2021

1. stämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. val av stämmoordförande
4. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
6. val av rösträknare
7. fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. framläggande av styrelsens årsredovisning
9. framläggande av revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut om resultatdisposition
12. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. val av revisorer och revisorssuppleanter
18. val av valberedning och i förekommande fall övriga funktionärer
19. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Apelvikhöjd 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 1997-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års främst på grund av att kostnader för reparationer av fönster och arbete med rabatter och grönytor belastade 2019 års resultat. Dock har årets kostnader för underhåll av tak samt byte av lås och trapphusbelysning påverkat årets resultat.

Kostnaderna för el och uppvärmning har minskat jämfört med föregående år medan kostnaderna för vatten och renhållning har ökat under året. Föreningen har under året gjort en sista betalning för sin SWAP hos Nordea.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 542 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klinten 4 i Varbergs kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1997. Fastighetens adress är Släntstigen i Varberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	33
Antal p-platser	22

Total tomtarea 21 416 m²

Total bostadsarea 3 792 m²

Total lokalarea 429 m²

Årets taxeringsvärde 58 336 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 336 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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 308 tkr och planerat underhåll för 624 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 579 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 719 tkr (170 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 719 tkr (170 kr/m²). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (trapphusbelysning, golv)	195 711
Installationer (låssystem och inbrottsskydd)	128 281
Huskropp utvändigt (tak, fönster, fasader)	300 069

Under året har föreningen bland annat genomfört underhållsarbeten i trapphusen. Låssystemet är uppgraderat och inbrottsskyddet är förstärkt, golven i trapphusen är slipade och man har bytt ut trapphusbelysningen. De närmaste åren planeras bland annat löpande underhåll av hissar och målning av plåtdetaljer och takfot.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irene Rasmusson	Ordförande	2022
Bengt Eckerdal	Vice ordförande	2021
Kerstin Fredriksson	Sekreterare	2021
Margaret Andersson	Ledamot	2022
Christian Brandel	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Nilsson	Suppleant	2021
Alexander Keucken	Suppleant	2021
Lena Jinnestrand	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	2021
Lars Garstam	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nadia Skur	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Tallgren Andersson	Sammanställande 2021
Hans Hansson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från och med 2021-01-01.

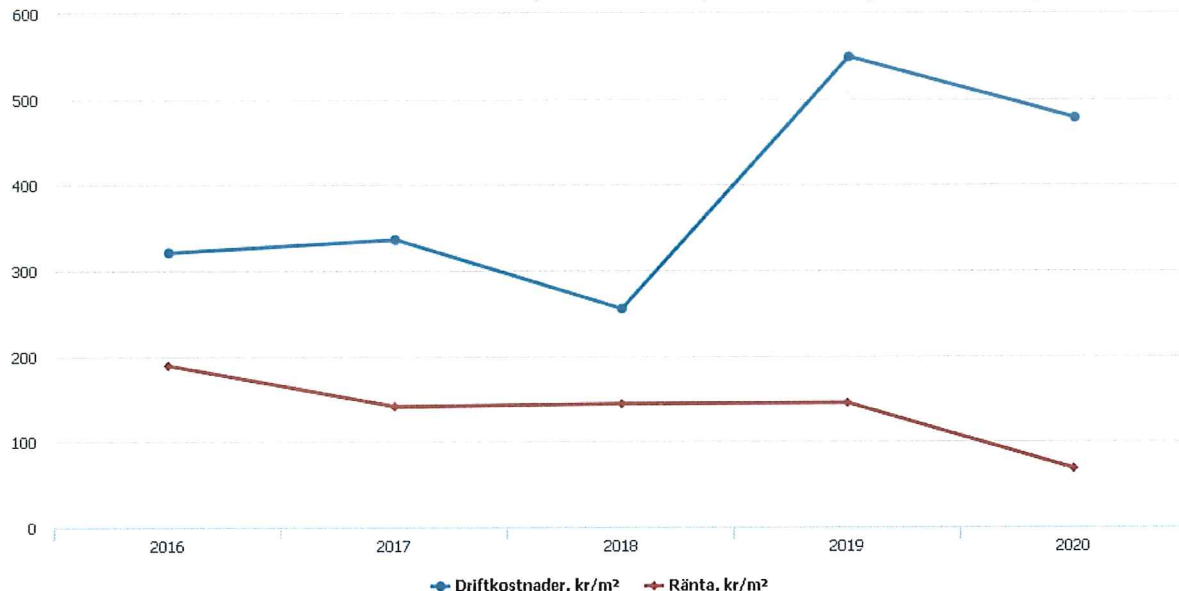
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 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	3 513	3 472	3 418	3 347	3 291
Resultat efter finansiella poster	128	-370	605	585	297
Soliditet %	38	38	39	35	35
Driftkostnader, kr/m ²	478	493	255	336	321
Ränta, kr/m ²	68	145	144	141	189
Lån, kr/m ²	5 749	5 765	5 831	6 335	6 367
Likviditet	3	3	3	3	4
Belåningsgrad %	37	38	48	52	52
Räntekostnader %	9	16	16	16	24
Skuldkvot	6,17	6,30	6,50	7,10	7,30



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 i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Förhållande mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, ska vara över 1 för att föreningen ska ha tillräckligt med kapital för att betala sina räkningar.

Driftkostnader: Se not 4 delat med bostadsarea + lokalarea.

Ränta: Se not 10 delat med bostadsarea.

Lån: Förhållande mellan lån och bostadsyta, under 5 000 kr/kvm är bra, över 10 000 kr/kvm är dåligt.

Skuldkvot: Förhållande mellan lån och nettoomsättning, se not 3, under 3 är bra, 10 – 15 är sämre, över 15 visar att föreningens ekonomi är ohållbar.

Belåningsgrad: Förhållande mellan lån och taxeringsvärde, bör vara under 75%.

Räntekostnad: Förhållande mellan räntekostnad, se not 10 och nettoomsättning, se not 3. Under 20% är bra, över 40% är dåligt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 896 024	0	0	2 546 551	3 906 726	-369 839
Disposition enl. årsstämmobeslut					-369 839	369 839
Reservering underhållsfond				719 314	-719 314	
Ianspråktagande av underhållsfond				-624 061	624 061	
Årets resultat						128 248
Vid årets slut	7 896 024	0	0	2 641 804	3 441 634	128 248

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 536 887
Årets resultat	128 248
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-719 314
Årets ianspråktagande av underhållsfond	624 061
Summa	3 569 881

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 569 881
--	------------------

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	3 513 357	3 471 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 682	18 212
Summa rörelseintäkter		3 533 039	3 490 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 811 372	-2 083 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-639 194	-649 941
Personalkostnader	Not 6	-97 139	-100 563
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-541 714	-534 766
Summa rörelsekostnader		-3 089 419	-3 368 944
Rörelseresultat		443 620	121 209
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	52 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 466	4 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-321 839	-548 611
Summa finansiella poster		-315 372	-491 048
Resultat efter finansiella poster		128 248	-369 839
Årets resultat		128 248	-369 839

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 826 607	33 224 107
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	19 764	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 846 371	33 224 107
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	548 500	548 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		548 500	548 500
Summa anläggningstillgångar		33 394 871	33 772 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	693
Övriga fordringar	Not 15	10 256	10 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	227 721	187 802
Summa kortfristiga fordringar		237 977	198 751
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 076 207	2 808 588
Summa kassa och bank		3 076 207	2 808 588
Summa omsättningstillgångar		3 314 184	3 007 340
Summa tillgångar		36 709 055	36 779 946

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 896 024	7 896 024
Fond för yttre underhåll		2 641 804	2 546 551
Summa bundet eget kapital		10 537 828	10 442 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 441 634	3 906 726
Årets resultat		128 248	-369 839
Summa fritt eget kapital		3 569 881	3 536 887
Summa eget kapital		14 107 709	13 979 462
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 562 095	21 862 095
Summa långfristiga skulder		21 562 095	21 862 095
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	240 000	120 000
Leverantörsskulder	Not 19	57 043	60 619
Skatteskulder	Not 20	4 116	1 620
Övriga skulder	Not 21	283 257	261 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	454 835	494 506
Summa kortfristiga skulder		1 039 251	938 390
Summa eget kapital och skulder		36 709 055	36 779 946

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	90
Bredband, fjärrvärme	Linjär	15
Parkeringsplatser	Linjär	20
Granitstolpar	Linjär	20
Kompost	Linjär	20
Mur med spalje	Linjär	5
Eluttag till robotklippare	Linjär	10 

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	3 376 296	3 326 400
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-37 921	-37 921
Hyror, garage	158 628	158 409
Hyror, p-platser	38 074	39 624
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 749	-944
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 971	-13 627
Summa nettoomsättning	3 513 357	3 471 941

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	13 985	13 943
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga sidointäkter	938	0
Övriga rörelseintäkter	4 579	3 909
Summa övriga rörelseintäkter	19 682	18 212

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-624 061	-468 288
Reparationer	-308 292	-816 783
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 952	-79 456
Försäkringspremier	-30 412	-26 581
Återbäring från Riksbyggen	0	6 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 575	-17 885
Obligatoriska besiktningar	-16 829	-44 955
Bevakningskostnader	-48 312	-27 563
Snö- och halkbekämpning	-11 879	-33 045
Statuskontroll	-110 444	-11 250
Förbrukningsinventarier	-14 059	-4 632
Vatten	-171 514	-151 798
Fastighetsel	-76 180	-97 977
Uppvärmning	-235 040	-244 233
Sophantering och återvinning	-79 441	-65 530
Förvaltningsarvode drift (driftövervakning)	-1 381	0
Summa driftskostnader	-1 811 372	-2 083 675

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning 16%, teknisk förvaltning 14%, trädgård, lokalvård, övrig fastighetsservice, felanmälan, jour 70%)	-555 803	-531 198
IT-kostnader	-23 311	-23 319
Arvode yrkesrevisorer	-24 698	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-8 798	-26 032
Kreditupplysningar/inkasso	-450	-824
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 148	-8 139
Representation	-2 318	-4 495
Kontorsmateriel	-3 240	-6 279
Medlems- och föreningsavgifter	-3 456	0
Konsultarvoden	-4 802	-30 000
Bankkostnader	-2 170	-2 155
Summa övriga externa kostnader	-639 194	-649 941

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-43 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-36 000	-43 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-329	0
Övriga personalkostnader	-600	-950
Sociala kostnader	-15 710	-19 313
Summa personalkostnader	-97 139	-100 563

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-458 844	-458 844
Avskrivning Markanläggningar	-8 110	-7 651
Avskrivning Markinventarier	-18 750	-18 750
Avskrivningar Standardförbättringar	-53 814	-49 521
Avskrivning Installationer	-2 196	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-541 714	-534 766

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, 1 097 andelar à 48 kr (ingen utdelning 2020)	0	52 656
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	52 656

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 465	4 860
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	47
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 466	4 907

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-258 634	-282 706
Övriga finansiella kostnader*	-63 205	-265 905
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-321 839	-548 611

* Avser kostnad för SWAP

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 340 000	40 340 000
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar	742 813	742 813
Markanläggning	153 023	153 023
Markinventarier	375 000	375 000
	43 380 836	43 380 836
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	114 480	0
Markanläggning	27 538	0
	142 018	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 522 854	43 380 836
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 603 499	-9 144 655
Standardförbättringar	-451 075	-401 554
Markanläggningar	-45 906	-38 255
Markinventarier	-56 250	-37 500
	-10 156 730	-9 621 964
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-458 844	-458 844
Årets avskrivning standardförbättringar	-53 814	-49 521
Årets avskrivning markanläggningar	-8 110	-7 651
Årets avskrivning markinventarier	-18 750	-18 750
	-539 518	-534 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 696 248	-10 156 730
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 826 607	33 224 107
Varav		
Byggnader	30 277 657	30 736 501
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar	352 405	291 739
Markanläggningar	126 545	107 117
Markinventarier	300 000	318 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	1 336 000	1 336 000
Totalt taxeringsvärde	58 336 000	58 336 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 720 000</i>	<i>42 720 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 616 000</i>	<i>15 616 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	21 960	
	21 960	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 960	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 196	0
	-2 196	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-2 196	0
	-2 196	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 196	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 764	0
Varav		
Installationer	19 764	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
1 097 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	548 500	548 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	548 500	548 500

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	0	693
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	693

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10 256	10 256
Summa övriga fordringar	10 256	10 256

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 002	30 412
Förutbetalda driftkostnader	3 675	3 621
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 128	132 800
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 470	1 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 446	19 688
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 721	187 802

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 938	2 355
Bankmedel*	2 427 290	1 420 825
Transaktionskonto	645 978	1 385 408
Summa kassa och bank	3 076 207	2 808 588

* SBAB och Nordea

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 802 095	21 982 095
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 562 095	21 862 095

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,49%	2020-03-11	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,49%	2020-03-30	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,80%	2022-03-16	0,00	7 000 000,00	60 000,00	6 940 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,49%	2023-03-31	5 982 095,00	0,00	120 000,00	5 862 095,00
NORDEA	1,02%	2024-03-20	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
Summa			21 982 095,00	0,00	180 000,00	21 802 095,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	57 043	60 619
Summa leverantörsskulder	57 043	60 619

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	4 116	1 620
Summa skatteskulder	4 116	1 620

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	244 322	246 462
Skuld sociala avgifter och skatter	38 934	15 182
Summa övriga skulder	283 257	261 644

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	17 859	424
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 625
Upplupna elkostnader	8 813	9 846
Upplupna värmekostnader	33 605	32 433
Upplupna kostnader för renhållning	2 917	7 380
Upplupna kostnader för underhållsarvode	62 818	104 079
Upplupna revisionsarvoden	21 485	17 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 510	37 879
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 828	274 990
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 835	494 506

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 404 000	32 404 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

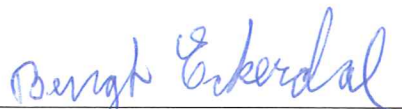
Styrelsens underskrifter

Värnhem 2021-03-29

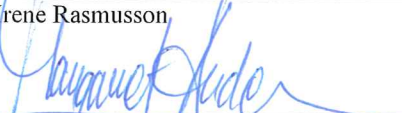
Ort och datum



Irene Rasmusson



Bengt Eckerdal



Margaret Andersson



Kerstin Fredriksson



Christian Brandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14



Lars Garstam
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Apelvikshöjd, org.nr 769602-4160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Apelvikshöjd för år 2020-01-01 – 2020-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalde 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 misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. *A*

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggen bostadsrättsförening Apelvikhöjd:s 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 Apelvikhöjd för år 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. *A*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Halmstad 2021-04-14



Lars Garstam
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Apelvikshöjd

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Apelvikshöjd 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

