

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Almen 1
Org nr: 769611-3708



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 överlätas 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.

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Almen 1

Tid: **Onsdagen den 21 april, 2021 kl 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Släggargatan 5**
 Alternativt poströstning eller Fullmakt

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Lars Åqvist och Mattias Sjödahl samt suppleanten Marie Brandt.
Fyllnadsval 1 år på en suppleant
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt

- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Almen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst pga högre underhållskostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har minskat främst p.g.a högre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 274% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 274% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Almen 4 i Västerås kommun, vilken tillkommit genom avstyckning från stamfastigheten Almen 2. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus i åtta våningsplan samt källare och inrymmer 31 lägenheter. Dessutom är fastigheten bebyggd med en miljöbod och ett delvis låsbart cykelförråd. Fastighetens adress är Släggargatan 5 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB Försäkring (Folksam).

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för extern uthyrning av p-platser. 

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	2	
3 rum och kök	13	
4 rum och kök	13	
5 rum och kök	2	
6 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	31	Med motorvärmare
Antal p-platser	1	Utan motorvärmare
Antal p-platser	1	Hcp-plats
Antal p-platser	5	Gästparkering

Bostäder bostadsrätt 2 758 m²

Total lokalarea 26 m²

Årets taxeringsvärde 47 442 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 442 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Vatten	SBB Västerås AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
El och fjärrvärme	Mälarenergi
Kabel-TV	Bild At Se AB
Kompost och restavfall	Västerås Stad
Källsortering	Stena Recyclig 

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 63 tkr och planerat underhåll för 1 144 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 819 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 297 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 542 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 651 tkr (197 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 498 tkr (181 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något under genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	16 000
Installationer, infodring bottenstammar	1 005 020
Huskropp utvändigt	23 959
Markytor, staket	99 000

Året har på många sätt präglats av den pågående pandemin. Det innebar bland annat att planerad årsstämma 20 april fick flyttas och genomfördes den 3 juni. Möjlighet att avge sin röst via "poströstning" fanns liksom också att rösta genom ombud.

För att besluta om en eventuell försäljning av en mindre bit av föreningens tomtmark, hölls extrastämma den 21 oktober, och stämman bemyndigade styrelsen att till grannfastigheten Almen 2 för en symbolisk summa avyttra cirka 80 kvm av föreningens tomtmark inklusive befintlig flaggstång.

Den stora händelsen 2020 var den sedan tidigare beslutade infodringen av fastighetens bottenstam. Detta genomfördes under tiden april-maj.

Beslutad service av inglasningar och spolning av avloppsstammar fick på grund av pågående pandemi skjutas framåt i tiden.

Uppdateringen har skett av föreningens nyckelregister.

Trådstaket mellan fastigheterna Almen 3 och Almen 4 har flyttats så det numera står i korrekt tomtgräns. Detta gjordes för att klart visa var gränsen går, då byggnationen av Almen 3 nu påbörjats.

För att klara kommande reparationer och underhåll, har avsatts 498.000 till underhållsfonden.

Viktigare underhållsarbete, som är inplanerat för 2021-2023 är bl.a:

- Bevakning av kommande dräneringsbehov
- Renovering av betongpelare på husets norrsida
- Infodring av avloppsledning ut till Släggargatan (i samverkan med Almen 2) 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Leinmark	Ordförande	2022
Kjell Johansson	Vice ordförande	2022
Lars Åqvist	Sekreterare	2021
Mattias Sjödahl	Ledamot	2021
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Brandt	Suppleant	2021
Liciane Dessa Carneiro Carvalho	Suppleant	Avgått under året
Carina Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Majlgren	BoRevision AB	2021
Anna.Marie Winkler Callin	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Axell	BoRevision AB
Bernt Westin	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Niva	2021
Karl Gunnar Häggström	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 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

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

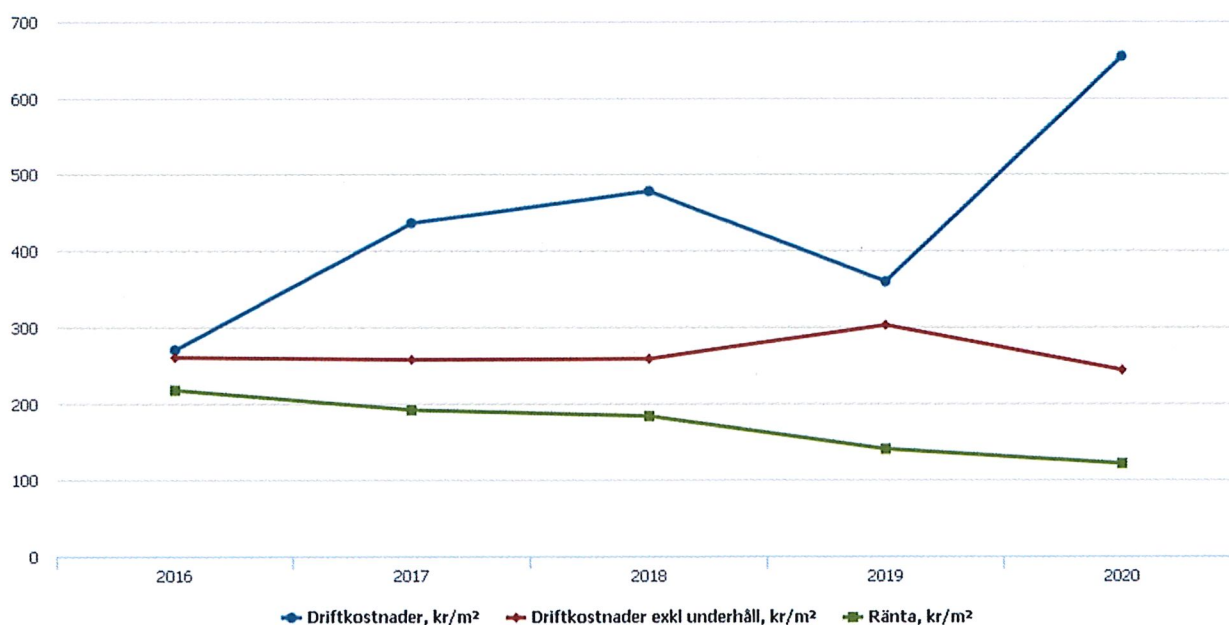
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 912 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 618	2 575	2 530	2 483	2 438
Resultat efter finansiella poster	-487	328	-115	-118	323
Årets resultat	-487	328	-115	-118	323
Resultat exklusive avskrivningar	-3	813	369	367	808
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-501	368	-48	67	573
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	179	160	152	108	84
Balansomslutning	54 548	55 180	54 992	55 632	55 705
Soliditet %	57	57	56	56	56
Likviditet % inklusive låneomför- handlingar kommande verksamhetsår	24				
Likviditet % exklusive låneomför- handlingar kommande verksamhetsår	230	274	215	173	197
Avgifts- och hyresbortfall %	2	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	912	894	876	860	843
Driftkostnader, kr/m ²	654	359	478	436	270
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	243	302	258	257	260
Ränta, kr/m ²	121	140	183	191	217
Underhållsfond, kr/m ²	373	605	507	572	643
Lån, kr/m ²	8 328	8 337	8 503	8 513	8 601



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 750 000	0	0	1 684 989	-381 145	328 545
Disposition enl. årsstämmobeslut					328 545	-328 545
Reservering underhållsfond				498 000	-498 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 143 979	1 143 979	
Årets resultat						-487 463
Vid årets slut	29 750 000	0	0	1 039 010	593 379	-487 463

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-52 600
Årets resultat	-487 463
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-498 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 143 979
Summa	105 915

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **105 915**

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	2 618 211	2 574 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 318	5 696
Summa rörelseintäkter		2 624 529	2 580 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 819 774	-998 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 348	-312 115
Personalkostnader	Not 6	-93 901	-72 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-484 860	-484 860
Summa rörelsekostnader		-2 778 883	-1 868 766
Rörelseresultat		-154 354	711 833
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 159	4 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-337 268	-391 871
Summa finansiella poster		-333 109	-383 288
Resultat efter finansiella poster		-487 463	328 545
Årets resultat		-487 463	328 545

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 376 794	52 861 654
Summa materiella anläggningstillgångar		52 376 794	52 861 654
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		52 423 294	52 908 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 355	21 495
Övriga fordringar	Not 14	88 532	417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	111 486	111 349
Summa kortfristiga fordringar		205 373	133 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 919 566	2 138 507
Summa kassa och bank		1 919 566	2 138 507
Summa omsättningstillgångar		2 124 939	2 271 768
Summa tillgångar		54 548 233	55 179 922

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 750 000	29 750 000
Fond för yttre underhåll		1 039 011	1 684 989
Summa bundet eget kapital		30 789 011	31 434 989
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		593 378	-381 145
Årets resultat		-487 463	328 545
Summa fritt eget kapital		105 915	-52 600
Summa eget kapital		30 894 926	31 382 389
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 938 690	22 968 320
Summa långfristiga skulder		14 938 690	22 968 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 029 630	240 724
Leverantörsskulder	Not 18	140 086	130 695
Skatteskulder	Not 19	0	1 549
Övriga skulder	Not 20	225	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	544 676	455 795
Summa kortfristiga skulder		8 714 617	829 213
Summa eget kapital och skulder		54 548 233	55 179 922

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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	100
Tak	Linjär	30
Undercentral	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mw*

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	2 515 965	2 466 444
Hyrer, lokaler	9 696	9 502
Hyrer, p-platser	132 100	132 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-493
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 550	-32 550
Summa nettoomsättning	2 618 211	2 574 903

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	3 031	2 766
Fakturerade kostnader	2 750	2 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	540	780
Summa övriga rörelseintäkter	6 318	5 696

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 143 979	-158 330
Reparationer	-62 765	-173 119
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 719	-43 107
Försäkringspremier	-31 354	-30 854
Kabel- och digital-TV	-40 371	-43 534
Återbäring från Riksbyggen	0	9 600
Obligatoriska besiktningar	-22 138	-16 281
Snö- och halkbekämpning	-2 093	-39 800
Förbrukningsinventarier	-1 201	-6 013
Vatten	-52 000	-45 000
Fastighetsel	-52 129	-55 493
Uppvärmning	-308 137	-323 962
Sophantering och återvinning	-52 736	-59 833
Förvaltningsarvode drift	-6 153	-13 100
Summa driftskostnader	-1 819 774	-998 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-254 755	-252 514
IT-kostnader	-11 061	-9 881
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-6 438
Övriga förvaltningskostnader	-73 508	-21 954
Kreditupplysningar	-3 449	-3 704
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 566	-3 231
Kontorsmateriel	-4 025	-3 333
Telefon och porto	-5 846	-6 656
Medlems- och föreningsavgifter	-2 480	-2 480
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-9 484	-375
Summa övriga externa kostnader	-380 348	-312 115

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-18 920	-18 600
Sammanträdesarvoden	-59 710	-36 726
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 556	-1 226
Sociala kostnader	-12 715	-16 413
Summa personalkostnader	-93 901	-72 965

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-466 447	-466 447
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 413	-18 413
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-484 860	-484 860

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 464
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 464

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 227	3 865
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	932	253
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 159	4 118

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-336 708	-390 729
Övriga räntekostnader	-20	-167
Övriga finansiella kostnader	-540	-975
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-337 268	-391 871

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 934 400	44 934 400
Mark	11 615 600	11 615 600
Tillkommande utgifter	754 740	754 740
	57 304 740	57 304 740
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 304 740	57 304 740

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 336 255	-3 869 808
Tillkommande utgifter	-106 831	-88 418
	-4 443 086	-3 958 226

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-466 447	-466 447
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-18 413	-18 413
	-484 860	-484 860

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 927 946	-4 443 086
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	40 131 698	40 598 145
Mark	11 615 600	11 615 600
Tillkommande utgifter	629 496	647 909

Taxeringsvärden

Bostäder	47 400 000	47 400 000
Lokaler	42 000	42 000

Totalt taxeringsvärde	47 442 000	47 442 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 042 000</i>	<i>35 042 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	46 500	46 500
Summa andra långfristiga fordringar	46 500	46 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 355	21 495
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 355	21 495

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	86 016	0
Skattekonto	2 516	417
Summa övriga fordringar	88 532	417

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 546	31 354
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 689	63 689
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 263	10 037
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	988	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 270
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 486	111 349

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 112 066	1 408 840
Transaktionskonto	807 499	729 667
Summa kassa och bank	1 919 566	2 138 507

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	22 968 320	23 209 044
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 724	-240 724
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 788 906	
Långfristig skuld vid årets slut	14 938 690	22 968 320

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-06-01	5 390 980,00	0,00	59 720,00	5 331 260,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-10-30	2 482 726,00	0,00	25 080,00	2 457 646,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-10-30	6 177 600,00	0,00	62 400,00	6 115 200,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	5 624 238,00	0,00	56 524,00	5 567 714,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-06-30	3 533 500,00	0,00	37 000,00	3 496 500,00
Summa			23 209 044,00	0,00	240 724,00	22 968 320,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa år ska föreningen amortera 240 724 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 938 690 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	140 086	130 695
Summa leverantörsskulder	140 086	130 695

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	1 549
Summa skatteskulder	0	1 549

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	225	450
Summa övriga skulder	225	450

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 400	18 445
Upplupna räntekostnader	35 700	36 070
Upplupna driftskostnader	0	6 770
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 861	0
Upplupna elkostnader	5 529	6 334
Upplupna vattenavgifter	127 500	75 500
Upplupna värmekostnader	33 633	35 548
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	71 318	61 484
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 225	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 509	205 644
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544 676	455 795

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 373 000	27 373 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser 

Styrelsens underskrifter

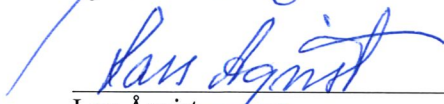
Västervik 2021-03-10
Ort och datum



Björn Leinmark



Kjell Johansson



Lars Åqvist

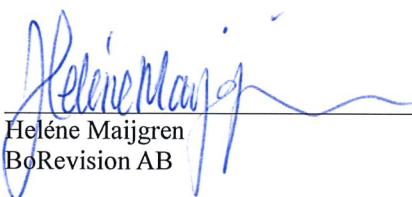


Mattias Sjö Dahl



Ove Sundlin

Vår revisionsberättelse har lämnats *2021-03-12*



Heléne Maijgren
BoRevision AB



Anna Marie Winkler Callin
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Almen 1, org.nr. 769611-3708

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Almen 1 för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Almen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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.

Örebro den 12 / 3 2021


Helene Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Anna-Marie Winkler Callin
Av föreningen vald revisor

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 Almen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Almen 1 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

