

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Julrosen
Org nr: 716412-1548



KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA 2020

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Julrosen

Tid: **Kallelse till årsstämma kommer ut till samtliga medlemmar.**

Lokal: **Hänvisning kommer att finnas i kallelsen.**

- 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 (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- 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 RBF Julrosen 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 bättre än föregående år framförallt på grund av högre intäkter.

Räntekostnaderna har ökat från 56 kr/kvm till 60 kr/kvm.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 350% till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 350% till 475%.

I resultatet ingår avskrivningar med 878 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 999 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger, med tomträtt, fastigheterna Julrosen 35 och 36 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 13 bostadshus, ett kvartershus, samt 6 garage- och förrådsbyggnader. Föreningen består av 105 stycken lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Julrosvägen 1-97, 2-114 i Västerås. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2031-09-30 med en årlig avgäld på 690 180 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam (Proinova)

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
16	47	38	4	105

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser med mv	P-platser utan MV
59	34	32

Total tomtarea 36 479 m²

Bostäder bostadsrätt 10 048 m²

Total bostadsarea 10 048 m²

Lokaler bostadsrätt 826 m²

Total lokalarea 826 m²

Årets taxeringsvärde 78 153 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 153 000 kr

Riksbyggens kontor i Västerås 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.

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 570 tkr och planerat underhåll för 719 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 2 120 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 211 kr/år/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 23 350 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 335 tkr (232 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1,5 mkr (149 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	513 130
Markytor	205 633

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annica Ramström	Sekreterare	2022
Tuomo Hotti	Vice ordförande	2021
Sune Mattsson	Ordförande	2022
Mikael Kvarnryd	Ledamot	2021
Henrik Meijer	Ledamot	2021
Rolf Ohlsson	Ledamot	2022
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	Väljs av Riksbyggen.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martti Peräkorpi	Suppleant	2021
Yassin Koleilat	Suppleant	2022
Sofia Ersson	Suppleant	2021
Jill Sohlberg	Suppleant Riksbyggen	Väljs av Riksbyggen.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Eriksson	Förtroendevald revisor	2021
Berit Lindqvist	Revisorssuppleant	2021
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tuomo Hotti	2021
Yassin Koleilat	2021
Sofia Ersson	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 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Efter att ha antagit budgeten för 2021 höjdes föreningens årsavgift samt bränsleavgift med 5 % 2021-01-01. Parkering och garage höjdes ca 5 %.

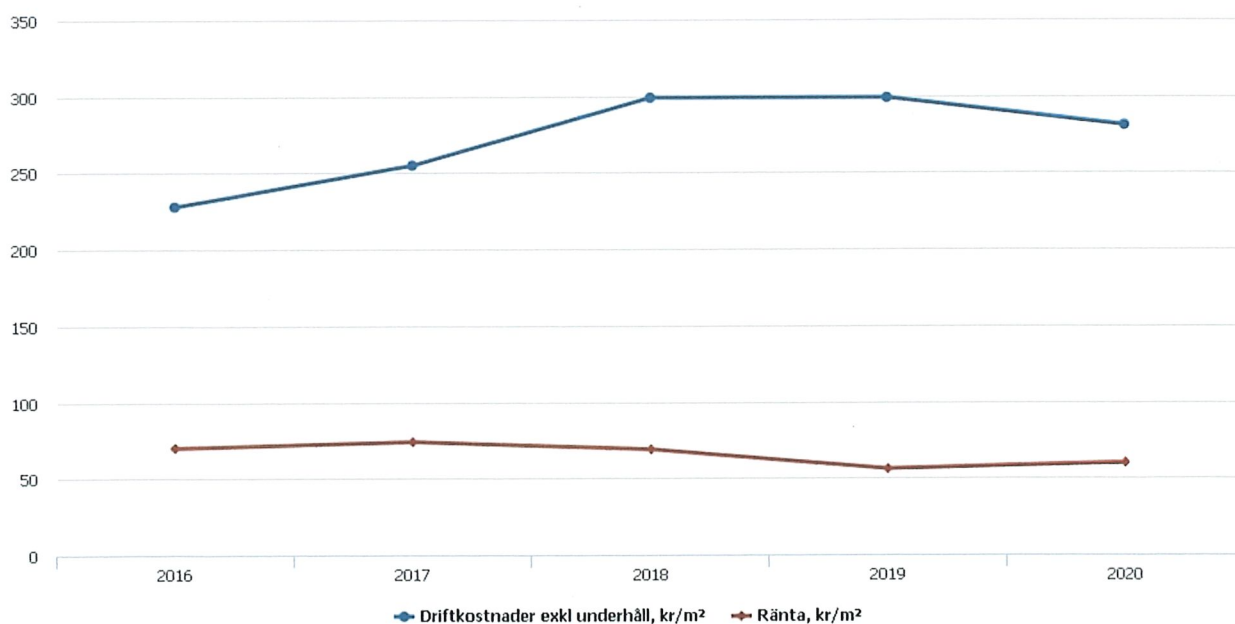
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 979	6 838	6 693	6 530	6 275
Resultat efter finansiella poster	1 121	1 096	-7 299	-9 170	1 250
Årets resultat	1 121	1 096	-7 299	-9 170	1 250
Resultat exklusive avskrivningar	1 999	1 974	-6 421	-8 292	2 129
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	499	674	-7 421	-8 858	1 563
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	138	120	92	56	52
Balansomslutning	32 536	32 288	31 246	29 567	37 863
Soliditet %	-13	-17	-21	3	26
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	48				
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	475	350	338	102	575
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	571	560	549	533	507
Bränsletillägg, kr/m ²	79	78	78	84	84
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	281	299	299	255	228
Ränta, kr/m ²	60	56	69	74	70
Underhållsfond, kr/m ²	150	79	0	134	347
Lån, kr/m ²	1 805	3 324	3 371	2 600	2 423



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 944 939	0	0	855 243	-9 342 476	1 096 229
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 096 229	-1 096 229
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-718 763	718 763	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 121 222
Vid årets slut	1 944 939	0	0	1 636 480	-9 027 484	1 121 222

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 246 247
Årets resultat	1 121 222
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	718 763
Summa	-7 906 261

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 906 261**

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	6 979 060	6 838 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 763	227 286
Summa rörelseintäkter		7 169 823	7 065 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 775 423	-3 695 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-590 890	-595 772
Personalkostnader	Not 6	-166 074	-206 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-878 139	-878 139
Summa rörelsekostnader		-5 410 526	-5 375 606
Rörelseresultat		1 759 297	1 690 168
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 360	13 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-653 435	-612 821
Summa finansiella poster		-638 075	-593 939
Resultat efter finansiella poster		1 121 222	1 096 229
Årets resultat		1 121 222	1 096 229

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 894 309	24 772 449
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 894 309	24 772 449
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		23 951 309	24 829 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	19 076	1 940
Övriga fordringar	Not 15	634 972	515 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	353 941	342 888
Summa kortfristiga fordringar		1 007 989	860 431
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 577 011	6 598 319
Summa kassa och bank		7 577 011	6 598 319
Summa omsättningstillgångar		8 585 000	7 458 750
Summa tillgångar		32 536 309	32 288 198

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 944 939	1 944 939
Fond för yttre underhåll		1 636 480	855 243
Summa bundet eget kapital		3 581 419	2 800 182
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 027 484	-9 342 476
Årets resultat		1 121 222	1 096 229
Summa fritt eget kapital		-7 906 261	-8 246 247
Summa eget kapital		-4 324 842	-5 446 065
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 458 755	35 601 941
Summa långfristiga skulder		19 083 755	35 601 941
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 143 288	547 410
Leverantörsskulder	Not 19	180 330	199 100
Övriga skulder	Not 20	85 533	96 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	993 246	1 289 530
Summa kortfristiga skulder		17 777 397	2 132 322
Summa eget kapital och skulder		32 536 309	32 288 198

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 från och med 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	50
Standardförbättringar	Linjär	30

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	5 736 132	5 623 656
Hyror, garage	267 540	259 920
Hyror, p-platser	121 390	112 854
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 208	-760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 230	-3 614
Rabatter	-252	-252
Bränsleavgifter, bostäder	863 688	846 684
Summa nettoomsättning	6 979 060	6 838 488

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	15 500	18 064
Fakturerade kostnader	720	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	8
Övriga rörelseintäkter	23 163	15 236
Försäkringsersättningar	151 389	193 798
Summa övriga rörelseintäkter	190 763	227 286

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-718 763	-444 757
Reparationer	-569 988	-594 063
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-173 575	-168 115
Tomträttsavgäld	-335 500	-335 500
Försäkringspremier	-114 215	-112 328
Kabel- och digital-TV	-71 184	-90 914
Återbäring från Riksbyggen	0	12 300
Sotning	0	-118 750
Obligatoriska besiktningar	-57 775	-16 286
Bevakningskostnader	-10 395	-11 813
Snö- och halkbekämpning	-41 096	-122 555
Förbrukningsinventarier	-7 213	-16 794
Fordons- och maskinkostnader	-2 803	-3 467
Vatten	-282 701	-252 141
Fastighetsel	-150 784	-162 708
Uppvärmning	-957 812	-964 161
Sophantering och återvinning	-215 576	-147 903
Förvaltningsarvode drift	-66 043	-145 414
Summa driftskostnader	-3 775 423	-3 695 370

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-490 355	-486 051
IT-kostnader	-2 643	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 438	-19 994
Övriga förvaltningskostnader	-21 594	-37 732
Kreditupplysningar	-2 925	-5 744
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 059	-17 649
Representation	0	-1 608
Kontorsmateriel	-10 113	-11 388
Telefon och porto	-6 719	-4 234
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-18
Medlems- och föreningsavgifter	-8 400	-8 400
Konsultarvoden	-9 375	0
Bankkostnader	-2 270	-2 955
Summa övriga externa kostnader	-590 890	-595 772

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-41 151	-46 725
Sammanträdesarvoden	-34 311	-46 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 600	-73 785
Övriga kostnadsersättningar	-2 017	-860
Sociala kostnader	-17 995	-38 229
Summa personalkostnader	-166 074	-206 325

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-849 871	-849 871
Avskrivningar tillkommande utgifter	-28 268	-28 268
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-878 139	-878 139

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	5 472
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 472

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 355	13 386
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 360	13 410

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-652 745	-612 101
Övriga finansiella kostnader	-690	-720
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-653 435	-612 821

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 043 166	45 043 166
Tillkommande utgifter	848 050	848 050
	45 891 216	45 891 216
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 891 216	45 891 216

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-20 694 758	-19 844 887
Tillkommande utgifter	-424 009	-395 741
	-21 118 767	-20 240 628

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-849 871	-849 871
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-28 268	-28 268
	-878 139	-878 139

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-21 996 906	-21 118 767
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	23 894 310	24 772 449
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	23 498 537	24 348 408
Tillkommande utgifter	395 773	424 041

Taxeringsvärden

Bostäder	75 800 000	75 800 000
Lokaler	2 353 000	2 353 000

Totalt taxeringsvärde	78 153 000	78 153 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 872 000</i>	<i>57 872 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 281 000</i>	<i>20 281 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-87	-60
Kundfordringar	19 163	2 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 076	1 940

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	94 957	100 417
Skattekonto	540 015	415 186
Summa övriga fordringar	634 972	515 603

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	133 227	114 215
Förutbetalda driftkostnader	1 894	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 589	121 513
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 357	23 285
Förutbetald tomträttsavgäld	83 875	83 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 941	342 888

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	6 078 428	5 060 873
Transaktionskonto	1 496 582	1 535 446
Summa kassa och bank	7 577 011	6 598 319

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	35 602 043	36 149 351
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-172 308	-547 410
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 970 980	
Långfristig skuld vid årets slut	19 458 755	35 601 941

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2021-01-25	2 925 000,00	0,00	100 000,00	2 825 000,00
SWEDBANK	1,63%	2021-01-25	2 902 230,00	0,00	0,00	2 902 230,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-12-01	10 518 750,00	0,00	275 000,00	10 243 750,00
SWEDBANK	4,10%	2022-01-25	5 366 973,00	0,00	104 664,00	5 262 309,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-12-01	2 570 398,00	0,00	67 644,00	2 502 754,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	4 433 000,00	0,00	0,00	4 433 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	4 433 000,00	0,00	0,00	4 433 000,00
SWEDBANK	1,42%	2028-01-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			36 149 351,00	0,00	547 308,00	35 602 043,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 547 308 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 189 232 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	180 330	199 100
Summa leverantörsskulder	180 330	199 100

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	85 533	85 533
Clearing	0	10 749
Summa övriga skulder	85 533	96 282

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 238	40 900
Upplupna räntekostnader	70 689	49 975
Upplupna driftskostnader	0	1 911
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	94 675	357 867
Upplupna elkostnader	16 413	24 366
Upplupna vattenavgifter	23 605	21 091
Upplupna värmekostnader	101 603	104 288
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	94 127	137 065
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	542 896	532 067
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	993 246	1 289 530

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	41 053 000	41 053 000
I eget förvar	1 500 000	1 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

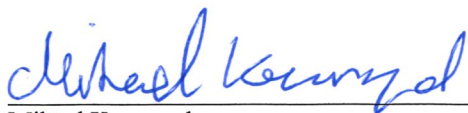
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

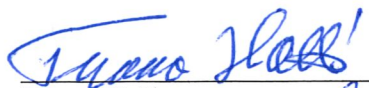
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

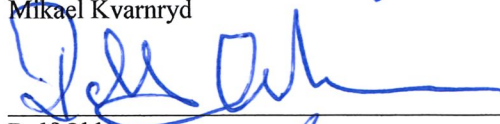
Styrelsens underskrifter

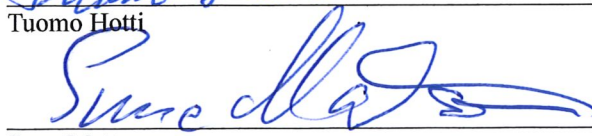
Västerås 20210308
Ort och datum


Annica Ramström

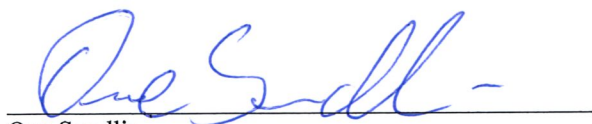

Mikael Kvarnryd


Tuomo Hotti


Rolf Ohlsson

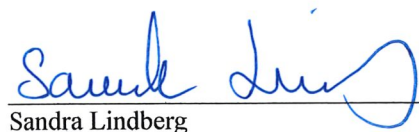

Sune Mattsson

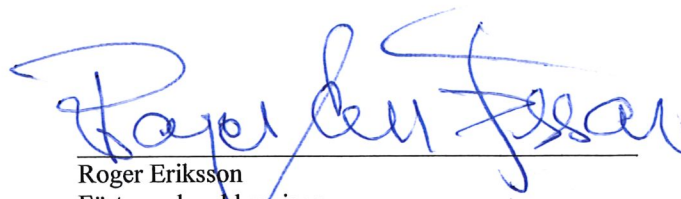

Henrik Meijer


Ove Sundlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/3-2021

Ernst & Young AB


Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor


Roger Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen, org.nr 716412-1548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen för år 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* 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.

De auktoriserade revisorernas 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 att 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.

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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 betydande 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
- 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.

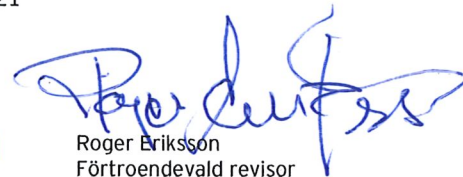
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Västerås den 17/3-2021

Ernst & Young AB


Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor


Roger Eriksson
Förtroendevald revisor