

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Sjökortet
Org nr: 769617-7281



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Sjökortet

Tid: **Torsdag 6 maj 2021, kl 18:00**

Lokal: **Utomhus på gräsmattan utanför föreningens uthyrningslägenhet**

- 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, vicev, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 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	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjökortet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i 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. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är 187 tkr bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter och minskade kostnader. Det är främst minskade driftkostnader i form av underhåll och IP-TV samt lägre räntekostnader som bidragit till det förbättrade resultatet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 90% till 8%. Den markanta förändringen härör sig till en förändring i hur föreningens långfristiga skulder redovisas, se mer under not 1. I resultatet ingår avskrivningar med 755 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 308 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 2 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Lillåuddsallén 7 A-B i Västerås.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	13	9	28

Dessutom tillkommer

P-platser
20

Total tomtarea	2 894 m ²
Total bostadsarea	2 458 m ²

Årets taxeringsvärde	52 200 000
Föregående års taxeringsvärde	52 200 000

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.

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 50 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras nedan 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 463tkr per år, som motsvarar en kostnad på 188 kr/år/m². För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 894 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 463 tkr (188 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 442 tkr (180 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något lägre pga att den färdigställdes 2015.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	5 000
Installationer	38 000
Markytor	17 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl Erik Gustav Pettersson	Ordförande	2022
Anders Felling	Vice ordförande	2022
Birgitta Skoog Jacobsson	Sekreterare	2022
Verde Yildiz	Ledamot	2021
Kirsi Ström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Gucko	Suppleant	Har avgått under året
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Axell	BoRevision AB	2021
Catharina Peterson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Widar		2021
Staffan Westman		2021
Åsa Källberg		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 49 personer, under året har 3 medlemmar tillkommit samtidigt som lika många medlemmar har avgått. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-01-01. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 578 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret två överlåtelse av bostadsrätter skett.

Under 2020 har styrelsen mötts vid sju tillfällen inklusive årsstämman. Vid årsstämman som genomfördes den 27 maj medverkade 35 medlemmar som representerade 24 lägenheter.

Räntekostnaden har, jämfört med 2016, gått ner med över 113 000 kr/år, efter omläggning av alla föreningens lån, det senaste i november 2020 då föreningen omsatte ett lån hos Handelsbanken Hypotek på 7 994 485 kr. Föreningen erbjöds 0,89 % för ett femårigt lån.

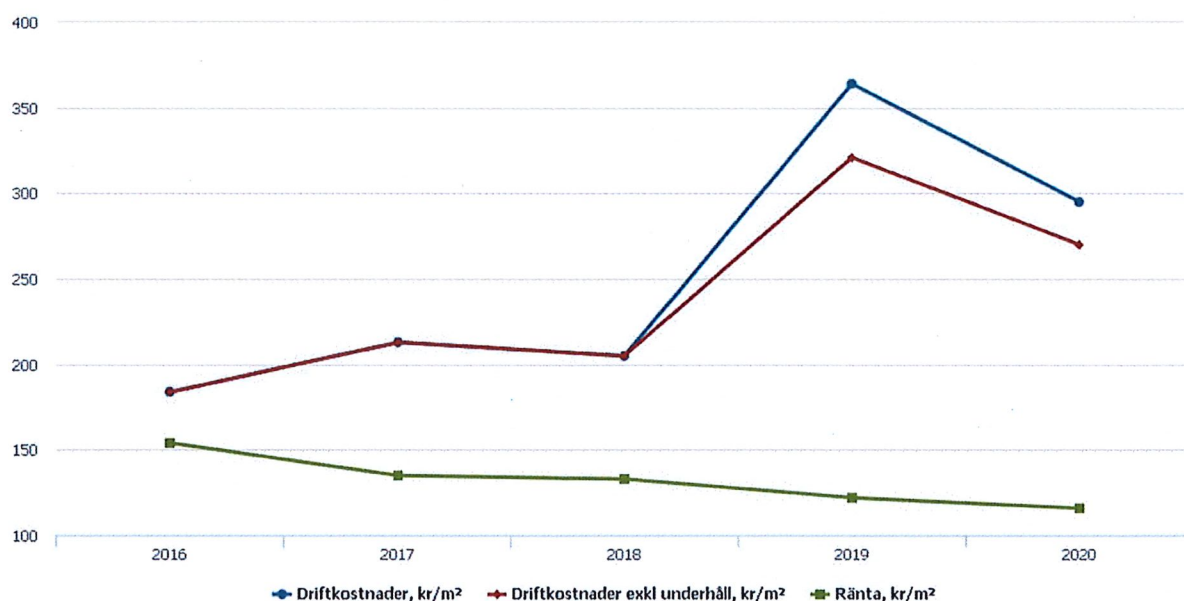
Under året har föreningen bytt försäkringsgivare från Folksam till ett mer närstående bolag, nämligen Länsförsäkringar Bergslagen som finns i Västerås. Föreningen har även skrivit ett nytt 5-års avtal med Riksbyggen. Det nya avtalet medför att kostnaden för ekonomisk och teknisk service minskar något.

Under året har föreningen tillsammans med RB gått igenom föreningens underhållsplan och föreningen har året även genomfört en stamspolning i underhållssyfte. Föreningen har utfört sin 5-års besiktning under fjärde kvartalet, alla åtgärder är ej slutförda innan räkenskapsårets utgång.

Föreningens solceller på ca 400 m² har under 2020 gett en produktion på 42 204 kWh. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 653	1 604	1 578	1 576	1 557
Resultat efter finansiella poster	-447	-634	-261	-322	-17
Årets resultat	-447	-634	-261	-322	-17
Resultat exklusive avskrivningar	308	121	494	433	739
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-134	-229	194	283	589
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	180	142	122	61	60
Balansomslutning	104 440	105 070	106 332	107 619	107 927
Soliditet %	78	77	77	76	77
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	8				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	102	90	248	397	304
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	578	561	550	550	548
Driftkostnader, kr/m ²	295	364	205	213	184
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	270	321	205	213	184
Ränta, kr/m ²	116	122	133	135	154
Underhållsfond, kr/m ²	509	354	254	132	70
Lån, kr/m ²	9 408	9 475	9 752	10 159	10 032



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. *Ans*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i tkr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond Vägservitut	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 700 000	2 667	870 250	-1 529 714	-633 855
Disposition enl. årsstämmobeslut				-633 855	633 855
Reservering underhållsfond		1 000	442 000	-442 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-60 000	60 000	
Årets resultat					-447
Vid årets slut	82 700 000	3 667	1 252 250	-2 545 569	-446 773

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i tkr

Balanserat resultat	-2 163 569
Årets resultat	-446 773
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-442 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 000
Summa	-2 992 342

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i tkr **- 2 992 342**

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



Resultaträkning

Belopp i tkr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 652 716	1 603 907
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 391	25 279
Summa rörelseintäkter		1 684 107	1 629 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-724 398	-894 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 379	-276 410
Personalkostnader	Not 6	-48 221	-43 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-755 245	-755 245
Summa rörelsekostnader		-1 847 243	-1 970 121
Rörelseresultat		-163 136	-340 936
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	300	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18	1 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-283 955	-298 790
Summa finansiella poster		-283 637	-292 920
Resultat efter finansiella poster		-446 773	-633 855
Årets resultat		-446 773	-633 855

Balansräkning

Belopp i tkr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	103 798 769	104 554 014
Summa materiella anläggningstillgångar		103 798 769	104 554 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		103 840 769	104 596 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	254	0
Övriga fordringar		2 142	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	138 287	104 610
Summa kortfristiga fordringar		140 683	104 610
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	458 878	369 479
Summa kassa och bank		458 878	369 479
Summa omsättningstillgångar		599 561	474 089
Summa tillgångar		104 440 330	105 070 102

Balansräkning

Belopp i tkr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 700 000	82 700 000
Reservfond		3 667	2 667
Fond för yttre underhåll		1 252 250	870 250
Summa bundet eget kapital		83 955 917	83 572 917
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 545 569	-1 529 713
Årets resultat		-446 773	-633 855
Summa fritt eget kapital		-2 992 342	-2 163 569
Summa eget kapital		80 963 575	81 409 348
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 737 349	23 135 065
Summa långfristiga skulder		15 737 349	23 135 065
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 387 476	154 689
Leverantörsskulder	Not 17	87 753	99 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	264 177	271 717
Summa kortfristiga skulder		7 739 406	525 689
Summa eget kapital och skulder		104 440 330	105 070 102

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 skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Föregående års siffror har inte omräknats och styrelsen räknar med att lånen förlängs på förfallodagen.

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 420 020	1 378 740
Hyrer, p-platser	132 000	132 000
Vattenavgifter	39 392	40 751
Elavgifter	61 304	52 416
Summa nettoomsättning	1 652 716	1 603 907

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	7 500	4 500
Övriga avgifter	5 928	5 856
Övriga ersättningar	11 839	4 355
Övriga sidointäkter	3 376	9 306
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	2 748	1 261
Summa övriga rörelseintäkter	31 391	25 279

Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-60 000	-104 750
Reparationer	-50 246	-45 835
Försäkringspremier	-21 585	-34 335
IP-TV	-139 815	-218 671
Återbäring från Riksbyggen	0	3 300
Serviceavtal	-12 245	-3 905
Obligatoriska besiktningar	-5 510	-39 373
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-688
Snö- och halkbekämpning	-17 606	-27 021
Förbrukningsinventarier	-18 942	-9 873
Vatten	-61 655	-45 212
Fastighetsel	-118 198	-131 986
Uppvärmning	-133 732	-148 038
Sophantering och återvinning	-65 454	-49 444
Förvaltningsarvode drift	-19 410	-38 854
Summa driftskostnader	-724 398	-894 686

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-254 560	-233 435
IT-kostnader	-34 697	-8 489
Arvode, yrkesrevisor	-11 300	-10 438
Övriga förvaltningskostnader	-1 925	-15 092
Kreditupplysningar	-1 024	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 312	-920
Kontorsmateriel	-7 862	-3 516
Medlems- och föreningsavgifter	-2 240	-2 240
Bankkostnader	-2 459	-2 280
Summa övriga externa kostnader	-319 379	-276 410

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-17 300	-16 500
Sammanträdesarvoden	-19 200	-16 880
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	-800
Sociala kostnader	-10 921	-9 601
Summa personalkostnader	-48 221	-43 781

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-755 245	-755 245
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-755 245	-755 245

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Andelsutdelning Länsförsäkringar Bergslagen 2020	300	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	300	4 032

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	18	1 838
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18	1 838

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-283 955	-298 265
Övriga räntekostnader	0	-525
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-283 955	-298 790

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 000 000	90 000 000
Mark	17 700 000	17 700 000
	107 700 000	107 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 700 000	107 700 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 145 987	-2 390 742
	-3 145 987	-2 390 742
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-755 245	-755 245
	-755 245	-755 245
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 901 232	-3 145 987
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 798 768	104 554 013
Varav		
Byggnader	86 698 768	86 854 013
Mark	17 700 000	17 700 000
Totalt taxeringsvärde	52 200 000	52 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	254	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	254	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 576	21 585
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 313	63 640
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 604	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 025	2 025
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 770	17 360
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 287	104 610

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	6 102	6 084
Transaktionskonto	452 776	363 395
Summa kassa och bank	458 878	369 479

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	23 124 825	23 289 754
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-233 476	-154 689
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 154 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	15 737 349	23 135 065

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-11-02	8 369 269,00	-8 354 272,00	14 997,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-10-30	7 227 000,00	0,00	73 000,00	7 154 000,00
NORDEA	0,95%	2024-10-16	7 693 485,00	0,00	76 932,00	7 616 553,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-10-30	0,00	8 354 272,00	0,00	8 354 272,00
Summa			23 289 754,00	0,00	164 929,00	23 124 825,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår) och som där av klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 233 476 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig. Inga lån förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	87 065	99 283
Ej reskontraförda leverantörsskulder	688	0
Summa leverantörsskulder	87 753	99 283

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 100	11 200
Upplupna räntekostnader	29 020	42 849
Upplupna elkostnader	16 909	15 554
Upplupna vattenavgifter	4 507	4 202
Upplupna värmekostnader	14 546	15 742
Upplupna revisionsarvoden	12 175	11 500
Upplupna styrelsearvoden	30 100	37 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 820	133 370
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 177	271 717

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

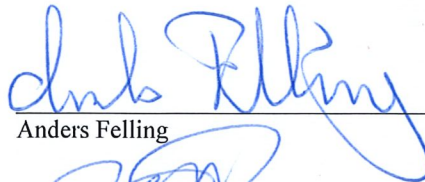
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

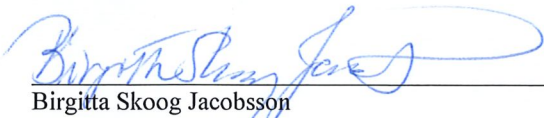
Västergås 2021-02-21
Ort och datum



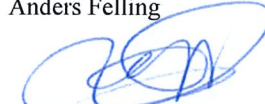
Karl Erik Gustav Pettersson



Anders Felling



Birgitta Skoog Jacobsson



Verde Yildiz

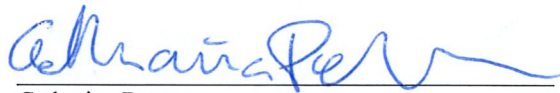


Kirsi Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 21-03-31



Åsa Axell
BoRevision AB



Catharina Peterson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Sjökortet, org.nr. 769617-7281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sjökortet 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 revisionssed 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.

huc

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 Sjökortet 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:

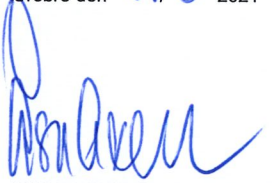
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Örebro den 31/3 2021



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Catharina Peterson
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

RBF Sjökortet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Sjökortet 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

