

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Södercentrum
Org nr: 769612-5868



Medlemsvinst

RB BRF Södercentrum är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 38 800 kronor i återbäring samt 20 304 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södercentrum får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och mindre underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 258% till 322%.

I resultatet ingår avskrivningar med 983 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 648 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 909 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Häggen 6 i Region Gotland med 141 lägenheter samt 11 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Byrumsgatan 6-10, 12 A-B, 14-22, Magasinsgatan 1-15, Söderväg 12, 14 A-B, 16 A-B och Sören Norrbygatan 11 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Från 2020-02-01 byter föreningen försäkringsbolag till Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa	Varav hyresrätter
12	49	59	16	5	141	4

Dessutom tillkommer

Lokaler	
12	
Total bostadsarea	11 032 m ²
Varav hyresrätter	335 m ²
Total lokalarea	876 m ²
Årets taxeringsvärde	154 312 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 776 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,81 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. 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
Fastighetsdrift	Riksbyggen
Källsortering	Ragnsells
Hiss service och besiktning	Hiss & Elservice AB
Fiber	Telia
El	Geab
Städning	Kvalitetshem

Föreningen är delaktig i Ekens samfällighet tillsammans med Brf Visbyhus nr 15 och Ica Atterdags. Föreningens andel är 85/203 delar. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

Brf Södercentrum har en överenskommelse med Brf Häggen om fördelning av kostnader gällande sophantering eftersom Brf Häggen inte har någon egen sopstation. Brf Södercentrum debiterar Brf Häggen för 12/100 delar av sopkostnaderna.

Brf Södercentrum får även dra av moms med 7,35 % för sopor, vatten, el, fjärrvärme och underhållskostnader för lokalerna som föreningen äger.

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 713 tkr och planerat underhåll för 1 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 1 050 000 kr per år, som motsvarar en kostnad på 409 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 050 000 kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönstermålning	2013/2014
Värme/Ventilation	2014
Renovering hyresrätter	2015
Installation värmepump och duc	2015
Samlingslokal + gästlägenhet	2016
Fönsterbräden	2016
Lokaler	2017
Hissar	2017/2018
Planteringar	2018
Fönster	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Låssystem	1 322 704

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Hellman	Ordförande	2020
Lena Svedberg	Sekreterare	2020
Mats Lindström	Vice ordförande	2020
Hans Fernström	Ledamot	2021
Inger Gamrin	Ledamot	2020
Jan Olsson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Englund	Suppleant	2021
Lena Ragnar	Suppleant	2020
Hanna Johansson	Suppleant	2021
Malin Ohlsson	Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton	Auktoriserad revisor 2020
Börje Nilsson	Intern revisor 2020
Bo Göran Johansson	Suppleant intern 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Kumm	Sammanställande 2020
Marie Timlin	2020

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 190 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

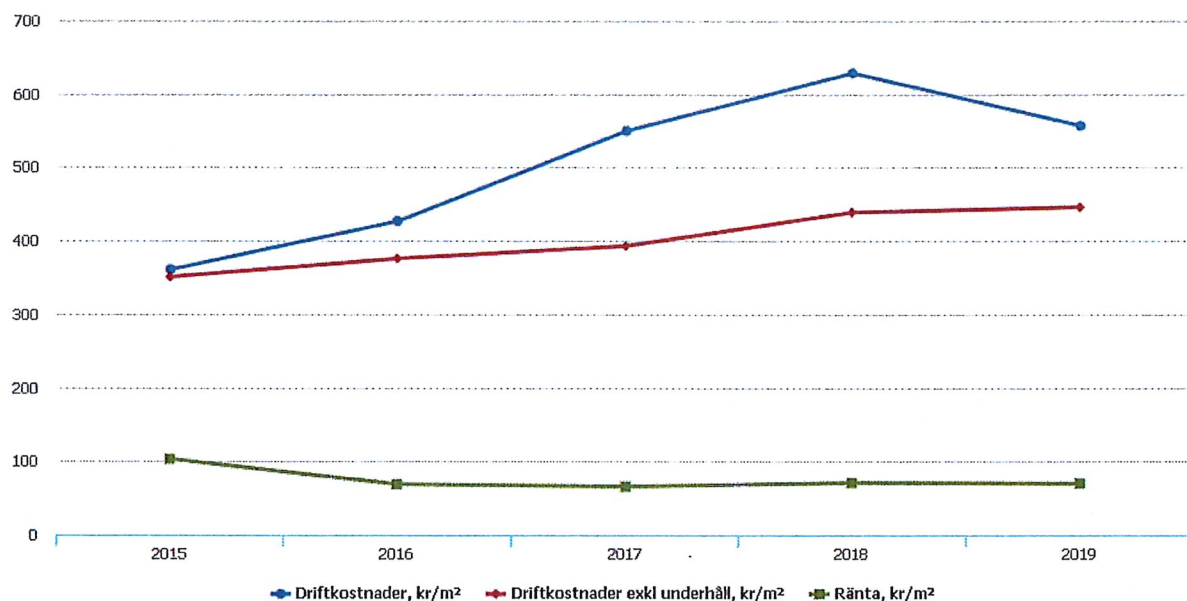
- Elhandelsavtal har tecknats med Geab (2024) som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 708	8 681	8 626	8 558	8 603
Resultat efter finansiella poster	-335	-1 079	149	1 252	1 554
Årets resultat	-335	-1 079	149	1 252	1 554
Resultat exklusive avskrivningar	648	-96	1 132	2 225	2 485
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-402	-1 146	82	1 175	1 435
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	88	88	88	88
Balansomslutning	141 931	143 384	144 406	144 562	147 113
Kassaflöde, indirekt metod	-449	-118	742	-1 702	1 378
Soliditet %	66	66	66	66	64
Likviditet %	322	258	310	293	281
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	643	684	643	643
Driftkostnader, kr/m ²	557	629	550	427	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	446	439	393	376	351
Ränta, kr/m ²	70	71	66	69	103
Underhållsfond, kr/m ²	291	314	416	475	437
Lån, kr/m ²	3 917	3 953	3 986	4 023	4 317
Skuldkvot %	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 928 295	3 059 121	3 743 799	5 327 555	-1 079 830
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 079 830	1 079 830
Reservering underhållsfond			1 050 000	-1 050 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 322 704	1 322 704	
Årets resultat					-335 163
Vid årets slut	82 928 295	3 059 121	3 471 095	4 520 429	-335 163

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 247 725
Årets resultat	-335 163
Årets fondavsättning	-1 050 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 322 704
Summa	4 185 267

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 185 267**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 707 503	8 680 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 144	105 902
Summa rörelseintäkter		8 789 647	8 786 899
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 636 150	-7 491 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 375	-392 019
Personalkostnader	Not 6	-270 554	-207 835
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	-983 386	-983 386
Summa rörelsekostnader		-8 323 465	-9 074 586
Rörelseresultat		466 182	-287 687
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	20 304	49 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 244	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-831 892	-841 625
Summa finansiella poster		-801 344	-792 143
Resultat efter finansiella poster		-335 163	-1 079 830
Årets resultat		-335 163	-1 079 830

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	135 080 400	136 056 636
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	14 300	21 450
Summa materiella anläggningstillgångar		135 094 700	136 078 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Intresseföreningen	Not 13	211 500	211 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		211 500	211 500
Summa anläggningstillgångar		135 306 200	136 289 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		38 745	49 665
Övriga fordringar (skattekonto)		0	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	361 725	370 425
Summa kortfristiga fordringar		400 470	420 172
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 224 790	6 673 917
Summa kassa och bank		6 224 790	6 673 917
Summa omsättningstillgångar		6 625 260	7 094 089
Summa tillgångar		141 931 460	143 383 675

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 987 416	85 987 416	
Fond för yttre underhåll	3 471 095	3 743 799	
Summa bundet eget kapital	89 458 511	89 731 215	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 520 429	5 327 555	
Årets resultat	-335 163	-1 079 830	
Summa fritt eget kapital	4 185 267	4 247 725	
Summa eget kapital	93 643 777	93 978 940	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 228 694	46 650 698
Summa långfristiga skulder		46 228 694	46 650 698
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	422 004	422 004
Leverantörsskulder		425 796	1 355 225
Skatteskulder		24 262	19 360
Övriga skulder	Not 17	19 236	63 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 167 690	894 145
Summa kortfristiga skulder		2 058 988	2 754 037
Summa eget kapital och skulder		141 931 460	143 383 675

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-335 163	-1 079 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	983 386	983 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	648 224	96 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	19 702	-25 071
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-695 048	448 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27 123	519 065
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-422 004	-401 182
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-422 004	-401 182
Årets kassaflöde	-449 126	-118 423
Likvidamedel vid årets början	6 673 916	6 748 381
Likvidamedel vid årets slut	6 224 788	6 673 916

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	119
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installation	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 096 128	7 096 128
Hyror, bostäder	419 664	416 808
Hyror, lokaler	1 115 744	1 089 996
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 757	-6 771
Elavgifter	6 384	11 984
Sophämningsavgifter	74 340	72 852
Summa nettoomsättning	8 707 503	8 680 997

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	6 720	6 720
Övriga ersättningar	4 482	33 918
Gästlägenheten	31 100	29 628
Fakturerade kostnader	1 620	540
Andrahandsuthyrning	15 131	9 476
Överlåtelse och pant	23 091	25 620
Summa övriga rörelseintäkter	82 144	105 902

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 322 704	-2 260 887
Reparationer	-713 499	-676 374
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 559	-266 277
Samfällighetsavgifter	-142 828	0
Försäkringspremier	-96 945	-98 813
Kabel- och digital-TV	-353 919	-354 310
Återbäring från Riksbyggen	38 800	29 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 271	-8 337
Sotning	-28 702	-28 956
Obligatoriska besiktningar	-57 175	-142 322
Bevakningskostnader	-33 637	-40 883
Snö- och halkbekämpning	-11 531	-33 506
Förbrukningsinventarier	-44 406	-33 949
Vatten	-661 944	-616 680
Fastighetsel	-365 364	-329 920
Uppvärmning	-1 173 927	-1 201 639
Sophantering och återvinning	-335 492	-350 404
Förvaltningsarvode drift	-1 045 049	-1 077 214
Summa driftkostnader	-6 636 150	-7 491 346

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-240 972	-230 789
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-3 106	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 631	-12 563
Övriga förvaltningskostnader	-37 739	-33 835
Kreditupplysningar	-3 602	-3 054
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 588	-28 446
Telefon och porto	-21 609	-21 305
Medlems- och föreningsavgifter	-4 230	-4 230
Konsultarvoden	0	-2 463
Bankkostnader	-2 093	-1 985
Advokat och rättegångskostnader	-81 805	0
Övriga externa kostnader	0	-53 349
Summa övriga externa kostnader	-433 375	-392 019

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-171 003	-155 097
Sammanträdesarvoden	-44 400	-9 600
Sociala kostnader	-55 151	-43 138
Summa personalkostnader	-270 554	-207 835

Not 7 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-927 360	-927 360
Avskrivningar tillkommande utgifter	-48 876	-48 876
Avskrivning Installationer	-7 150	-7 150
Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-983 386	-983 386

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	0	29 064
Utdelning andelar i Intresseföreningen	20 304	20 304
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	20 304	49 368

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 956	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	288	114
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 244	114

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-831 892	-841 625
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-831 892	-841 625

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	116 229 180	116 229 180
Mark	29 057 295	29 057 295
Tillkommande utgifter	516 408	516 408
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 802 883	145 802 883
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 576 701	-8 649 341
Tillkommande utgifter	-169 546	-120 670
	-9 746 247	-8 770 011
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-927 360	-927 400
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-48 876	-48 876
	-976 236	-976 236
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 722 483	-9 746 247
Restvärde enligt plan vid årets slut	135 080 400	136 056 636
Varav		
Byggnader	105 725 119	106 652 479
Mark	29 057 295	29 057 295
Tillkommande utgifter	297 986	339 712
Totalt taxeringsvärde	154 312 000	134 776 000
<i>varav byggnader</i>	<i>117 000 000</i>	<i>100 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 312 000</i>	<i>34 576 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	35 750	35 750
	35 750	35 570
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 750	35 750
Ackumulerad avskrivning enligt plan		
Installationer	-14 300	-7 150
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 150	-7 150
	-21 450	- 14 300
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 450	-14 300
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 300	21 450
Varav		
Installationer	14 300	21 450

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
423 Garantikapitalbevis á 500 i Intresseföreningen	211 500	211 500
Summa andra långfristiga fordringar	211 500	211 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 813	105 758
Förutbetalda driftkostnader	23 508	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	254 211	205 762
Förutbetald renhållning	6 791	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 028	58 905
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 373	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	361 725	370 425

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 818 294	5 808 338
Transaktionskonto	1 406 495	865 578
Summa kassa och bank	6 224 790	6 673 917

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	46 650 698	47 072 702
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-422 004	-422 004
Långfristig skuld vid årets slut	46 228 694	46 650 698

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,03%	2020-04-01	5 847 000,00	0,00	0,00	5 847 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2021-09-30	7 327 501,00	0,00	74 204,00	7 253 297,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-06-30	8 195 332,00	0,00	83 200,00	8 112 132,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-03-30	3 641 888,00	0,00	36 600,00	3 605 288,00
SWEDBANK	2,02%	2023-04-25	7 142 231,00	0,00	73 000,00	7 069 231,00
LÄNSFÖRSÅKRINGAR	1,97%	2025-03-30	14 918 750,00	0,00	155 000,00	14 763 750,00
Summa			47 072 702,00	0,00	422 004,00	46 650 698,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 422 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 688 000 kr.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	-15 391	103 243
Skuld för moms	27 286	-39 940
Clearing	7 341	0
Summa övriga skulder	19 236	63 303

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 800	24 788
Upplupna räntekostnader	83 840	85 897
Upplupna elkostnader	34 386	32 576
Upplupna värmekostnader	155 603	174 691
Upplupna styrelsearvoden	102 450	79 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 080	59 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	736 532	437 694
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 167 690	894 145

Ställda säkerheter**2019-12-31****2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

77 000 000

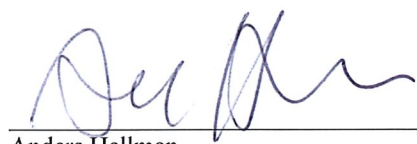
77 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

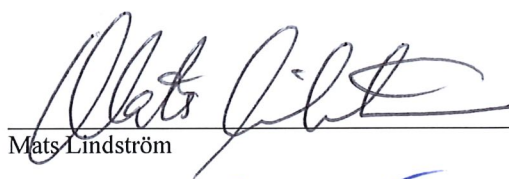
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

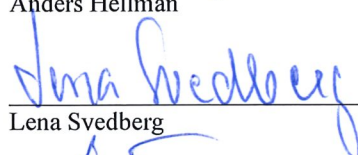
Visby 23/3-20
Ort och datum



Anders Hellman



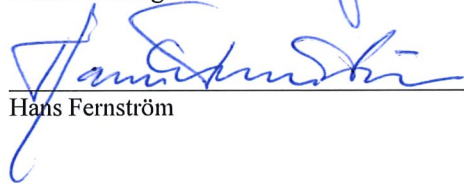
Mats Lindström



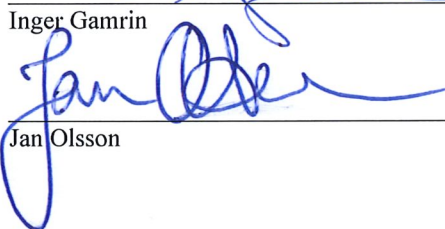
Lena Svedberg



Inger Gamrin



Hans Fernström



Jan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2020

Anita Levander/Auktoriserad revisor
Grant ThorntonBörje Nilsson
Brf Södercentrum

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södercentrum
Org.nr. 769612-5868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södercentrum för år 2019.

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 2019 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södercentrum för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Visby den 22/4 2020

Grant Thornton Sweden AB

Anita Levander

Auktoriserad revisor

Börje Nilsson

Förtroendevald revisor

BRF Södercentrum

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 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Södercentrum

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Södercentrum 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

