

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Södercentrum
Org nr: 769612-5868



RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SÖDERCENTRUM

Ordinarie föreningsstämma måndagen den 21 juni 2021

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter (extern)
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södercentrum får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 322% till 343%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 983 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 227 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 numera fullvärdeförsäkrad via Proinova i 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	154 312 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,13 % 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
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 281 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 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
Låssystem	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	39 412
Gemensamma utrymmen, lampor	28 843
Installationer, filter ventilation	50 909

Planerat underhåll

	År
Byte av alla ytterdörrar	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Svedberg	Ordförande	2022
Mats Lindström	Ledamot	2022
Mats Englund	Ledamot	2021
Hans Fernström	Ledamot	2021
Inger Gamrin	Ledamot	2021
Hanna Johansson	Ledamot	2022
Jan Olsson	Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Ragnar	Suppleant	2022
Lennart Andreasson	Suppleant	2021
Malin Ohlsson	Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2021
Börje Nilsson	Intern revisor	2021
Hugo Eskedahl	Intern suppleant	2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Hellman	Sammanställande	2021
Maria Brunsberg		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 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 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 2020 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

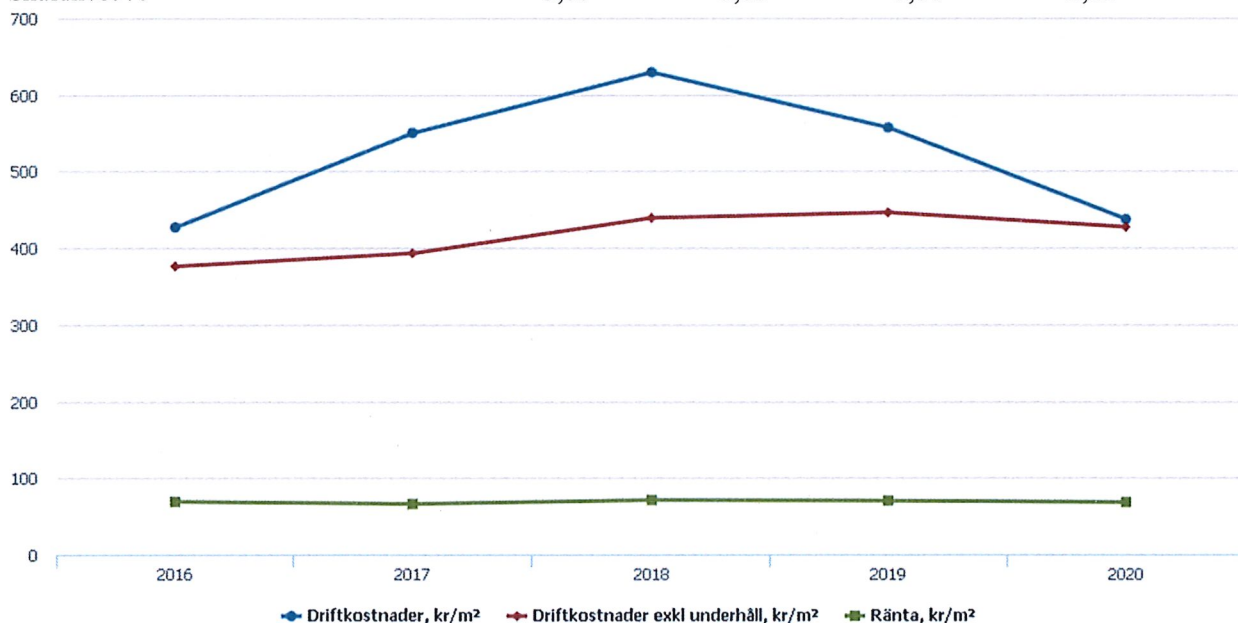
Miljö

-Elhandelsavtal har tecknats med Geab (tom våren 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

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 682	8 708	8 681	8 626	8 558
Resultat efter finansiella poster	1 244	-335	-1 079	149	1 252
Årets resultat	1 244	-335	-1 079	149	1 252
Resultat exklusive avskrivningar	2 227	648	-96	1 132	2 225
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 177	-402	-1 146	82	1 175
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	88	88	88	88
Balansomslutning	143 313	141 931	143 384	144 406	144 562
Kassaflöde, indirekt metod	2 212	-449	-118	742	-1 702
Soliditet %	66	66	66	66	66
Likviditet %	343	322	258	310	293
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	643	643	684	643
Driftkostnader, kr/m ²	437	557	629	550	427
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	427	446	439	393	376
Ränta, kr/m ²	68	70	71	66	69
Underhållsfond, kr/m ²	370	291	314	416	475
Lån, kr/m ²	3 883	3 917	3 953	3 986	4 023
Skuldkvot %	5,00	5,00	5,00	5,00	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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	82 928 295	3 059 121	3 471 095	4 520 429	-335 163
Disposition enl. årsstämmobeslut				-335 163	335 163
Reservering underhållsfond			1 050 000	-1 050 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-119 164	119 164	
Årets resultat					1 243 868
Vid årets slut	82 928 295	3 059 121	4 401 931	3 254 430	1 243 868

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 185 267
Årets resultat	1 243 868
Årets fondavsättning	-1 050 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 164
Summa	4 498 299

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 498 299
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 682 168	8 707 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 077	82 144
Summa rörelseintäkter		8 782 245	8 789 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 205 353	-6 636 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 890	-433 375
Personalkostnader	Not 6	-242 714	-270 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-983 386	-983 386
Summa rörelsekostnader		-6 773 343	-8 323 465
Rörelseresultat		2 008 902	466 182
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	31 028	20 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 707	10 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-813 768	-831 892
Summa finansiella poster		-765 033	-801 344
Resultat efter finansiella poster		1 243 868	-335 163
Årets resultat		1 243 868	-335 163

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	134 104 164	135 080 400
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	7 150	14 300
Summa materiella anläggningstillgångar		134 111 314	135 094 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	211 500	211 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		211 500	211 500
Summa anläggningstillgångar		134 322 814	135 306 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 956	38 745
Övriga fordringar		33 232	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	507 055	361 725
Summa kortfristiga fordringar		553 243	400 470
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	8 436 767	6 224 790
Summa kassa och bank		8 436 767	6 224 790
Summa omsättningstillgångar		8 990 011	6 625 260
Summa tillgångar		143 312 824	141 931 460

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 987 416	85 987 416
Fond för yttre underhåll		4 401 931	3 471 095
Summa bundet eget kapital		90 389 347	89 458 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 254 431	4 520 429
Årets resultat		1 243 868	-335 163
Summa fritt eget kapital		4 498 299	4 185 267
Summa eget kapital		94 887 646	93 643 777
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 806 690	46 228 694
Summa långfristiga skulder		45 806 690	46 228 694
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	422 004	422 004
Leverantörsskulder		809 965	425 796
Skatteskulder		28 320	24 262
Övriga skulder		141 030	19 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 217 169	1 167 690
Summa kortfristiga skulder		2 618 488	2 058 988
Summa eget kapital och skulder		143 312 824	141 931 460

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 243 868	-335 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	983 386	983 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 227 255	648 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-152 773	19 702
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	559 500	-695 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 633 982	-27 123
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-422 004	-422 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-422 004	-422 004
Årets kassaflöde	2 211 978	-449 126
Likvidamedel vid årets början	6 224 789	6 673 916
Likvidamedel vid årets slut	8 436 767	6 224 789
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 096 128	7 096 128
Hyror, bostäder	426 348	419 664
Hyror, lokaler	1 139 547	1 115 744
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 112	-4 757
Rabatter	-56 268	0
Elavgifter	5 185	6 384
Sophämningsavgifter	74 340	74 340
Summa nettoomsättning	8 682 168	8 707 503

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	6 720	6 720
Övriga ersättningar	32 253	19 703
Gästlägenhet	23 700	31 100
Fakturerade kostnader	2 750	1 620
Andrahandsuthyrning	9 064	15 131
Erhållna statliga bidrag	18 264	0
Övriga rörelseintäkter	7 326	7 960
Summa övriga rörelseintäkter	100 077	82 144

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-119 164	-1 322 704
Reparationer	-281 017	-713 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-284 609	-277 559
Samfällighetsavgifter	-50 904	-142 828
Försäkringspremier	-139 043	-96 945
Kabel- och digital-TV	-363 767	-353 919
Återbäring från Riksbyggen	0	38 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 963	-10 271
Sotning	-48 721	-28 702
Obligatoriska besiktningar	-43 666	-57 175
Bevakningskostnader	-42 621	-33 637
Snö- och halkbekämpning	-7 618	-11 531
Förbrukningsinventarier	-39 392	-44 406
Vatten	-816 301	-661 944
Fastighetsel	-372 715	-365 364
Uppvärmning	-1 145 519	-1 173 927
Sophantering och återvinning	-331 960	-335 492
Förvaltningsarvode drift	-1 115 373	-1 045 049
Summa driftskostnader	-5 205 353	-6 636 150

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-245 012	-240 972
Lokalkostnader	0	-1 000
IT-kostnader	-4 544	-3 106
Arvode, yrkesrevisorer	-13 238	-18 631
Övriga förvaltningskostnader	-13 630	-37 739
Kreditupplysningar	-1 820	-3 602
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 572	-18 588
Kontorsmateriel	-6 435	0
Telefon och porto	-22 400	-21 609
Medlems- och föreningsavgifter	-4 230	-4 230
Bankkostnader	-2 010	-2 093
Advokat och rättegångskostnader	0	-81 805
Summa övriga externa kostnader	-341 890	-433 375

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-162 500	-171 003
Sammanträdesarvoden	-40 250	-44 400
Sociala kostnader	-39 964	-55 151
Summa personalkostnader	-242 714	-270 554

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-927 360	-927 360
Avskrivningar tillkommande utgifter	-48 876	-48 876
Avskrivning Installationer	-7 150	-7 150
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-983 386	-983 386

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	31 028	0
Utdelning via Intresseföreningen	0	20 304
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	31 028	20 304

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, Sbab	16 069	9 956
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 638	288
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 707	10 244

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-813 768	-831 892
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-813 768	-831 892

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-10 504 061	-9 576 701
Tillkommande utgifter	-218 422	-169 546
	-10 722 483	-9 746 247
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-927 360	-927 360
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-48 876	-48 876
	-976 236	-976 236
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 698 719	-10 722 483
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 104 164	135 080 400
Varav		
Byggnader	104 797 759	105 725 119
Mark	29 057 295	29 057 295
Tillkommande utgifter	249 110	297 986
Totalt taxeringsvärde	154 312 000	154 312 000
<i>varav byggnader</i>	<i>117 000 000</i>	<i>117 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 312 000</i>	<i>37 312 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	35 750	35 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 750	35 750
Akkumulerad avskrivning enligt plan		
Installationer	-21 450	-14 300
Årets avskrivning	-7 150	-7 150
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 600	-21 450
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 150	14 300
Varav		
Installationer	7 150	14 300

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
423 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	211 500	211 500
Summa andra långfristiga fordringar	211 500	211 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	142 316	8 813
Förutbetalda driftkostnader	22 292	23 508
Förutbetalt förvaltningsarvode	272 585	254 211
Förutbetald renhållning	3 873	6 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 703	59 028
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 286	9 373
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	507 055	361 725

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sbab	7 334 363	4 818 294
Företagskonto	23 700	0
Transaktionskonto	1 078 704	1 406 495
Summa kassa och bank	8 436 767	6 224 790

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	46 228 694	46 650 698
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-422 004	-422 004
Långfristig skuld vid årets slut	45 806 690	46 228 694

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2021-04-01	5 847 000,00	0,00	0,00	5 847 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2021-09-30	7 253 297,00	0,00	74 204,00	7 179 093,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-06-30	8 112 132,00	0,00	83 200,00	8 028 932,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-03-30	3 605 288,00	0,00	36 600,00	3 568 688,00
SWEDBANK	2,02%	2023-04-25	7 069 231,00	0,00	73 000,00	6 996 231,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,97%	2025-03-30	14 763 750,00	0,00	155 000,00	14 608 750,00
Summa			46 650 698,00	0,00	422 004,00	46 228 694,00

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 1 688 016 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 200	31 800
Upplupna räntekostnader	83 424	83 840
Upplupna elkostnader	36 326	34 386
Upplupna värmekostnader	169 773	155 603
Upplupna styrelsearvoden	99 200	102 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 311	23 080
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	775 935	736 532
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 217 169	1 167 690

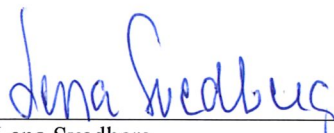
Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

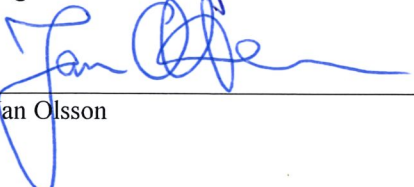
Styrelsens underskrifter

Visby 15/3-21
Ort och datum

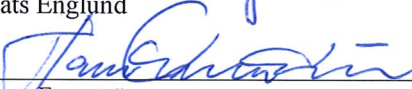

Lena Svedberg


Mats Lindström


Inger Gamrin


Jan Olsson


Mats Englund


Hans Fernström


Hanna Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2021


Anita Levander/Auktoriserad revisor
Grant Thornton


Börje Nilsson/Intern revisor
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 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 identifierat.

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 2020 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 revisionssed 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 fortlöpa 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 1/6 2021

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

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 planliga 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

