

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Stenbär
Org nr: 716413-4590



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat lite jämfört med föregående år. Det som skiljer sig mest mellan åren är en ökad kostnad för reparationer samt ökade besiktningkostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 112% till 118%.

I resultatet ingår avskrivningar med 799 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 092 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sätra 161:1 och 162:2 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 90 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983-85. Fastigheternas adress är Stenbärsvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam Rb Försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 16 | 46 | 28 | 90 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1 | 90 | 35 |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 8 131 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 73 231 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 73 231 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 345 tkr och planerat underhåll för 1 110 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.

För de närmaste 3 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 974 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 325 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 008 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--------------------------------|-----------|
| Målat garage och förråd | 2016-2017 |
| Byte garageportar | 2017 |
| Byte värmepumpar | 2017-2019 |
| Målats lägenheter utvändigt Bv | 2018 |
| Spolning av avloppsstammar | 2019 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------|-----------|
| Gemensamma utrymmen | 4 717 |
| Installationer | 30 186 |
| Tak kvarterslokal | 1 075 000 |

Övriga åtgärder under året

| Beskrivning |
|-----------------------------------|
| Statuskontroll på alla lägenheter |
| Energideklaration |
| OVK besiktning, rensat kökskanal |

Kommande planerade underhåll

| Beskrivning |
|-------------------|
| Omläggning av tak |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Andreas Hoek | Ordförande | 2022 |
| Birgitta Jonsson | Sekreterare | 2021 |
| Tony Lindkvist | Ledamot | 2022 |
| Anne Friman | Ledamot | 2022 |
| Kent Kälveskog | Ledamot | 2021 |
| Elisabeth Hjalmarsson | Ledamot | 2021 |
| Amanda Hallberg | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Peter Holm | Suppleant | 2022 |
| Johnny Berg | Suppleant | 2022 |
| Christer Nilsson | Suppleant | 2021 |
| Monika Westin | Suppleant | 2021 |
| Karin Andersson | Suppleant | 2021 |
| Hanna Sundqvist | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Toni Viktorsson | Förtroendevald revisor |
| Peter Eriksson | Revisorssuppleant |
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserad revisor |

Revisorssuppleanter

Peter Eriksson

Valberedning

Annette Nygren
Tommy Sjöström

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin är en som kan komma att påverka föreningens intäkter under nuvarande/kommande räkenskapsår, framförallt för de föreningar som hyr ut lokaler. BFN har även bedömt att pandemin kan påverka företag så pass mycket att det har gjorts vissa förändringar i regelverken och samtidigt klargjort hur eventuella förluster ska redovisas. BFN har även publicerat en information som heter ”Coronavirusets effekter – att tänka på när årsredovisningen upprättas”. I informationen finns bland annat upplysningar om väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Föreningens årsavgift ändrades juli 2020-04-01 då den höjdes med 1,5%.

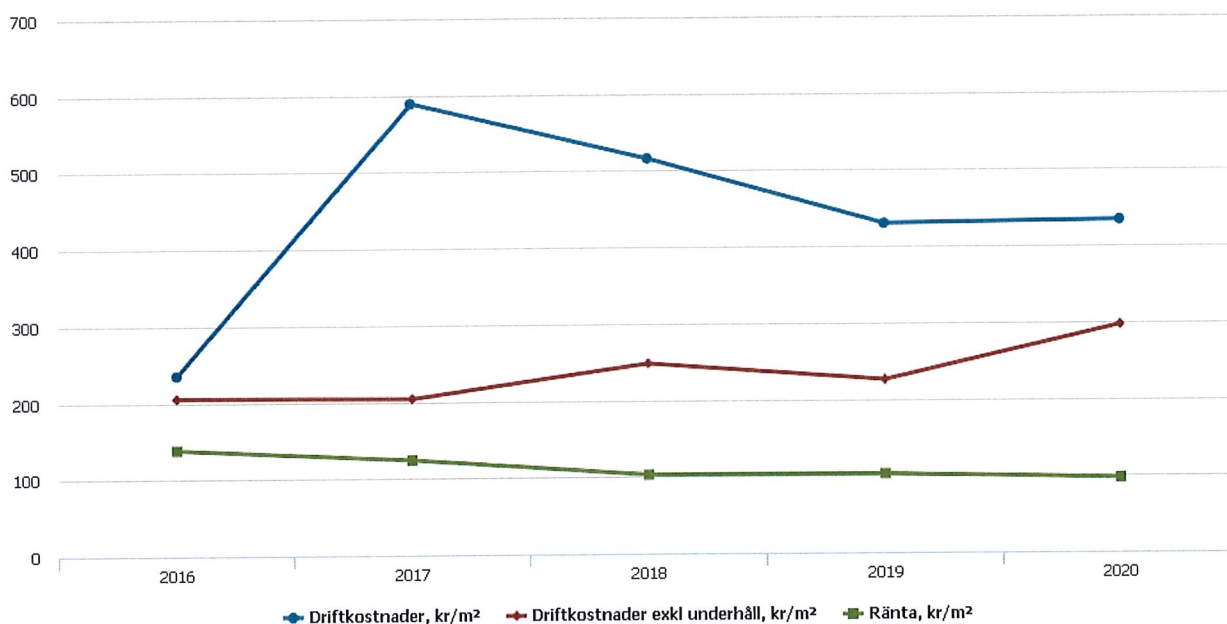
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av avgift med 1,5% från 2021-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning | 5 454 | 5 340 | 5 287 | 5 287 | 5 287 |
| Resultat efter finansiella poster | 292 | 93 | -803 | -1 482 | 1 338 |
| Soliditet % | 19 | 18 | 18 | 19 | 21 |
| Likviditet % | 118 | 112 | 135 | 208 | 325 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 672 | 658 | 652 | 652 | 652 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 434 | 430 | 516 | 589 | 235 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 297 | 226 | 248 | 204 | 205 |
| Ränta, kr/m ² | 97 | 103 | 103 | 124 | 138 |
| Lån, kr/m ² | 4 307 | 4 434 | 4 560 | 4 686 | 4 813 |
| Skuldkvot % | 6,06 | 6,41 | | | |



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 | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 068 026 | 3 550 166 | 2 469 813 | 93 309 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 93 309 | -93 309 |
| Reservering underhållsfond | | 1 008 000 | -1 008 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 109 903 | 1 109 903 | |
| Årets resultat | | | | 292 475 |
| Vid årets slut | 2 068 026 | 3 448 263 | 2 665 025 | 292 475 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 563 122 |
| Årets resultat | 292 475 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 008 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 109 903 |
| Summa | 2 957 500 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 957 500**

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 | 5 454 429 | 5 340 480 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 328 755 | 283 982 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 783 184 | 5 624 462 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 526 025 | -3 508 537 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -215 192 | -233 039 |
| Personalkostnader | Not 6 | -161 003 | -169 123 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -799 496 | -799 496 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 701 715 | -4 710 194 |
| Rörelseresultat | | 1 081 469 | 914 268 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 12 960 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 1 625 | 2 892 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -790 619 | -836 811 |
| Summa finansiella poster | | -788 994 | -820 959 |
| Resultat efter finansiella poster | | 292 475 | 93 309 |
| Årets resultat | | 292 475 | 93 309 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 41 752 322 | 42 491 220 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 288 196 | 348 793 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 42 040 518 | 42 840 013 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 135 000 | 135 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 135 000 | 135 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 42 175 518 | 42 975 013 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 0 | 60 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 82 969 | 40 102 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 296 714 | 201 051 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 379 683 | 241 213 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 2 398 748 | 1 907 178 |
| Summa kassa och bank | | 2 398 748 | 1 907 178 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 778 431 | 2 148 391 |
| Summa tillgångar | | 44 953 949 | 45 123 404 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 2 068 026 | 2 068 026 | |
| Fond för yttre underhåll | 3 448 263 | 3 550 166 | |
| Summa bundet eget kapital | 5 516 289 | 5 618 192 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 2 665 025 | 2 469 813 | |
| Årets resultat | 292 475 | 93 309 | |
| Summa fritt eget kapital | 2 957 500 | 2 563 122 | |
| Summa eget kapital | 8 473 789 | 8 181 314 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 33 995 564 | 35 022 328 |
| Summa långfristiga skulder | | 33 995 564 | 35 022 328 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 1 026 764 | 1 026 764 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 387 662 | 45 267 |
| Skatteskulder | Not 20 | 466 008 | 292 707 |
| Övriga skulder | Not 21 | 39 964 | 40 573 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 564 198 | 514 452 |
| Summa kortfristiga skulder | | 23 163 671 | 1 919 762 |
| Summa eget kapital och skulder | | 44 953 949 | 45 123 404 |

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 | 1,5% av ingående värde 09-09-01 |
| Standardförbättringar | Linjär | 5,10,15 år |
| Markanläggningar | Linjär | 5,10,15 år |
| Inventarier | Linjär | 5,10,15 år |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 467 629 | 5 353 680 |
| Rabatter | -13 200 | -13 200 |
| Summa nettoomsättning | 5 454 429 | 5 340 480 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 82 680 | 82 680 |
| Övriga lokalintäkter | 600 | 2 500 |
| IT-avgifter | 160 920 | 160 920 |
| Övriga ersättningar | 16 379 | 18 202 |
| Fakturerade kostnader | 360 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 360 | 19 680 |
| Försäkringsersättningar | 67 455 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 328 755 | 283 982 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 109 903 | -1 653 547 |
| Reparationer | -345 153 | -78 476 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -549 233 | -549 233 |
| Försäkringspremier | -178 861 | -175 266 |
| Kabel- och digital-TV | -236 530 | -234 137 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 6 800 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -1 931 | 0 |
| Serviceavtal | -5 472 | -9 228 |
| Obligatoriska besiktningar | -301 375 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -91 656 | -150 841 |
| Förbrukningsinventarier | -24 115 | -34 539 |
| Fordons- och maskinkostnader | -1 528 | -1 268 |
| Vatten | -263 736 | -209 475 |
| Fastighetsel | -150 983 | -188 450 |
| Sophantering och återvinning | -228 842 | -211 832 |
| Förvaltningsarvode drift | -36 706 | -19 044 |
| Summa driftskostnader | -3 526 025 | -3 508 537 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -167 711 | -164 028 |
| IT-kostnader | -645 | -501 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -16 181 | -14 956 |
| Övriga förvaltningskostnader | -6 723 | -17 346 |
| Kreditupplysningar | -900 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -13 123 | -18 955 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -6 750 | -6 750 |
| Bankkostnader | -3 160 | -3 192 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -7 311 |
| Summa övriga externa kostnader | -215 192 | -233 039 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Lön till kollektivanställda | -1 210 | -6 048 |
| Styrelsearvoden | -32 405 | -34 850 |
| Sammanträdesarvoden | -28 375 | -27 390 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -72 534 | -70 791 |
| Övriga kostnadsersättningar | -3 686 | -3 531 |
| Sociala kostnader | -22 793 | -26 513 |
| Summa personalkostnader | -161 003 | -169 123 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -704 854 | -704 854 |
| Avskrivning Markanläggningar | -12 170 | -12 170 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -21 875 | -21 875 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -46 749 | -46 749 |
| Avskrivning Installationer | -13 848 | -13 848 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -799 496 | -799 496 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0 | 12 960 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 12 960 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 1 576 | 2 892 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 49 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 625 | 2 892 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -789 338 | -836 635 |
| Övriga räntekostnader | -1 281 | -176 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -790 619 | -836 811 |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 55 154 804 | 55 154 804 |
| Mark | 2 367 000 | 2 367 000 |
| Tillkommande utgifter | 2 170 630 | 2 170 630 |
| Markanläggning | 334 667 | 334 667 |
| | 60 027 101 | 60 027 101 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| Markanläggning | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 60 027 101 | 60 027 101 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -15 538 805 | -14 833 951 |
| Tillkommande utgifter | -1 820 630 | -1 798 755 |
| Markanläggningar | -176 446 | -164 276 |
| | -17 535 881 | -16 796 982 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -704 854 | -704 854 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -21 875 | -21 875 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -12 170 | -12 170 |
| | -738 899 | -738 899 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -18 274 780 | -17 535 881 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 41 752 322 | 42 491 220 |
| Varav | | |
| Byggnader | 38 911 146 | 39 615 999 |
| Mark | 2 367 000 | 2 367 000 |
| Tillkommande utgifter | 328 125 | 350 000 |
| Markanläggningar | 146 051 | 158 221 |
| Taxeringsvärden | | |
| Småhus | 73 231 000 | 73 231 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 73 231 000 | 73 231 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>46 123 000</i> | <i>46 123 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>27 108 000</i> | <i>27 108 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner | 519 095 | 519 095 |
| Inventarier och verktyg | 277 635 | 277 635 |
| Installationer | 887 184 | 887 184 |
| | 1 683 914 | 1 683 914 |
| Årets anskaffningar | | |
| Maskiner | 0 | 0 |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 683 914 | 1 683 914 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner | -219 845 | -177 095 |
| Inventarier och verktyg | -269 636 | -265 637 |
| Installationer | -845 640 | -831 792 |
| | -1 335 121 | -1 274 524 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner | -42 750 | -42 750 |
| Inventarier och verktyg | -3 999 | -3 999 |
| Installationer | -13 848 | -13 848 |
| | -60 597 | -60 597 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 395 718 | -1 335 121 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 288 196 | 348 792 |
| Varav | | |
| Maskiner | 299 250 | 299 250 |
| Inventarier och verktyg | 7 999 | 7 999 |
| Installationer | 41 543 | 41 543 |

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 135 000 | 135 000 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag | 135 000 | 135 000 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 60 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 0 | 60 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 82 969 | 40 102 |
| Summa övriga fordringar | 82 969 | 40 102 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 209 528 | 178 861 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 42 063 | 0 |
| Förutbetald vattenavgift | 18 732 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 22 483 | 22 190 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 909 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 296 714 | 201 051 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 772 520 | 771 954 |
| Transaktionskonto | 1 626 228 | 1 135 224 |
| Summa kassa och bank | 2 398 748 | 1 907 178 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 35 022 328 | 36 049 092 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 026 764 | -1 026 764 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 33 995 564 | 35 022 328 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,25% | 2021-01-30 | 5 086 519,00 | 0,00 | 56 052,00 | 5 030 467,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,70% | 2021-03-05 | 4 999 546,00 | 0,00 | 80 000,00 | 4 919 546,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,26% | 2021-04-30 | 4 597 290,00 | 0,00 | 49 168,00 | 4 548 122,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,58% | 2021-06-01 | 2 568 366,00 | 0,00 | 395 132,00 | 2 173 234,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,99% | 2021-07-30 | 5 088 750,00 | 0,00 | 54 280,00 | 5 034 470,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,33% | 2022-06-01 | 4 359 006,00 | 0,00 | 46 128,00 | 4 312 878,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,25% | 2024-06-01 | 4 590 810,00 | 0,00 | 48 580,00 | 4 542 230,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,82% | 2026-07-30 | 4 758 805,00 | 0,00 | 297 424,00 | 4 461 381,00 |
| Summa | | | 36 049 092,00 | 0,00 | 1 026 764,00 | 35 022 328,00 |

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en missvisande bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder | 387 662 | 45 267 |
| Summa leverantörsskulder | 387 662 | 45 267 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 466 008 | 292 707 |
| Summa skatteskulder | 466 008 | 292 707 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 261 | 261 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 38 983 | 39 532 |
| Avräkning hyror och avgifter | 720 | 780 |
| Summa övriga skulder | 39 964 | 40 573 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 77 763 | 82 780 |
| Upplupna driftskostnader | 14 318 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 16 700 | 36 552 |
| Upplupna vattenavgifter | 25 064 | 17 433 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 4 264 | 4 196 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 426 090 | 373 491 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 564 198 | 514 452 |

Not Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 53 473 000 | 53 473 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

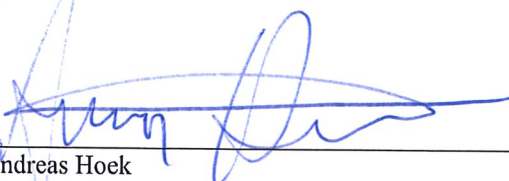
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

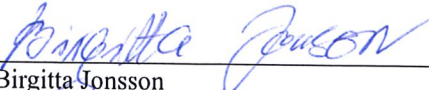
Styrelsens underskrifter

Gävle 2021-02-25

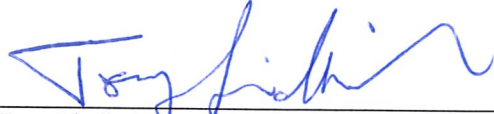
Ort och datum



Andreas Hoek




Birgitta Jonsson



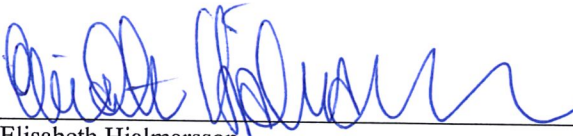
Tony Lindkvist



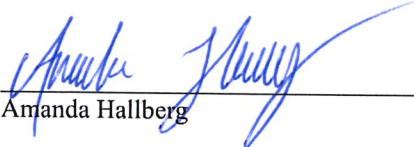
Anne Friman



Kent Kälveskog

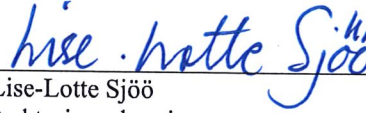


Elisabeth Hjalmarsson

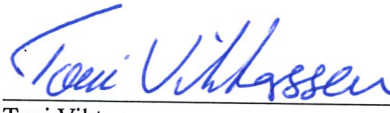


Amanda Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-25



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Toni Viktorsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Stenbär
Org.nr. 716413-4590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Stenbär 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 RB Brf Stenbär 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 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.

Gävle den 25/2 2021

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöo

Auktoriserad revisor

Toni Viktorsson

Förtroendevald

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Stenbär

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Stenbär i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

