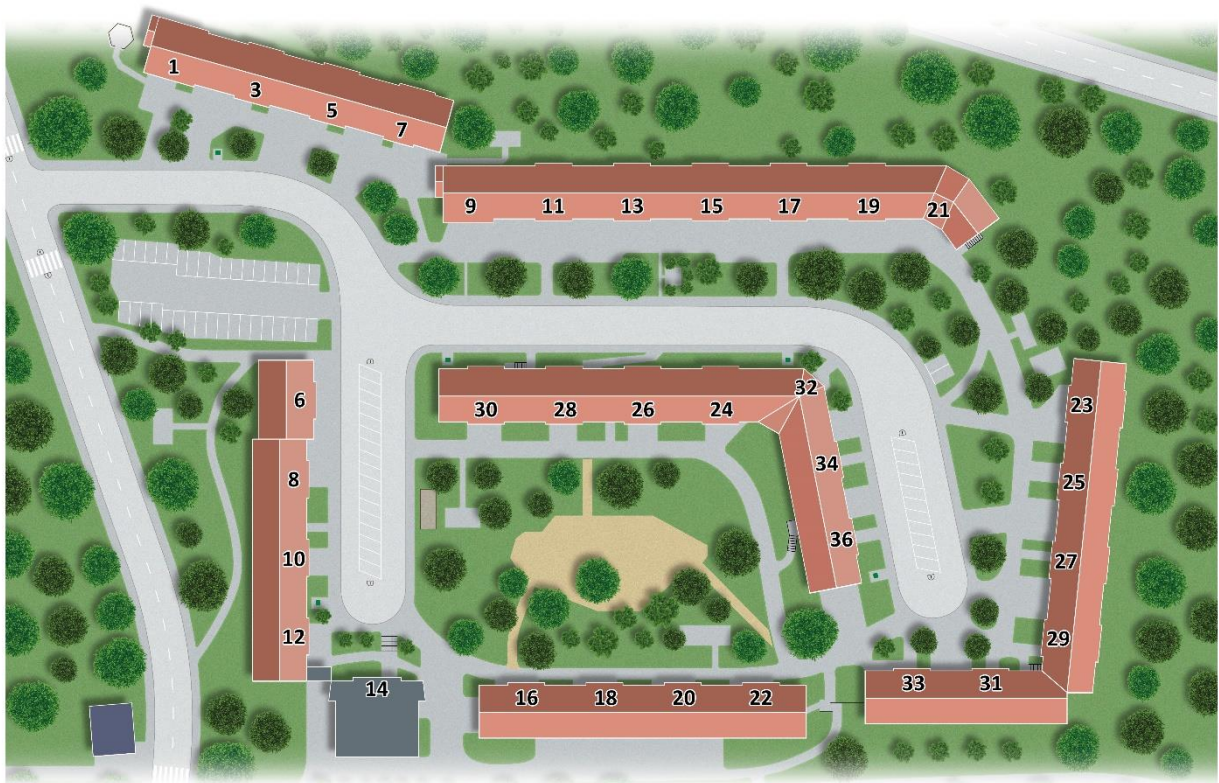


Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Friheten
Org nr: 702002-1692



Dagordning enligt § 59

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 angivits i kallelse
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordförandebrev
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Friheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 till 2021-08-31

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. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Friheten 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 260 lägenheter samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Kolbäcksgård 1-33 samt 6-36 i Bagarmossen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-01-01 med en årlig avgäld på 876 100 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
32	13	104	83	25	3	260

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
91	45	39

Total tomtarea	26 826 m ²
Total bostadsarea	15 575 m ²
Total lokalarea	1 413 m ²

Årets taxeringsvärde	245 096 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	245 096 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 539 tkr och planerat underhåll för 1 163 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 113 037 tkr för de närmaste 30 åren och ett underhållsbehov på 27 943 tkr för de närmaste 10 åren. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning med 3 233 tkr/år för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 233 tkr.

Föreningen har utfört följande större underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

	År
Nytt sopsystem	2011
Renovering av tvättstuga, K12	2011
Renovering av tvättstuga, K33	2012
Installation av bredband	2012
Målning av takplåt	2013
Målning av entrédörr	2013
Spolning och filmning av avlopp i källarplan	2013
Upprustning föreningslokal	2013-2014
Målning av trapphus och byte av armaturer	2013-2015
Relining av samtliga avloppsrör i höghusets källare	2014
Värmearbeten; byte av radiatorventiler m.m.	2014
VA/sanitet/värme	2014-2015
Tilläggsisolering tak	2014-2015
Renovering av tvättstuga, K28	2016
Relining liggande avloppsledning, K24-K36	2016
Takarbeta	2017-2018
Relining liggande avloppsledning, K6-K22 & K1-K33	2017-2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

	Belopp
Balkonger	938 tkr
Målning	91 tkr
Stamspolning	56 tkr
Byte ramar och styrrör sopsystem	78 tkr

Föreningen planerar att utföra följande större underhåll

	År
El	2025-2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Hjälle	Ordförande	2022
Ronny Wallin	Vice ordförande	2023
Malin Hökby	Sekreterare	2022
Lina Berglund	Ledamot	2022
Pål Oiaas	Ledamot	2023
Wilhelm Hansson	Ledamot	2023
David Isaksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Oldén	Suppleant	2022
Kristin Beecken	Suppleant	2023
Sabina Fabrizi	Suppleant	2023
Isabella Unger	Suppleant	2022
Jörgen Retsloff	Suppleant	2023
Moa Ekman	Suppleant	2023
Jacob Fitger	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG, huvudansvarig revisor Katrine Elbra	Auktoriserad revisor	Stämman
Clarence Kopparberg	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
KPMG Bohlins AB	Stämman
Dan Andersson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Tim Schnoor (sammankallande)	Stämman
Mirjam Pfeiffer	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 328 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 330 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Ekonomi

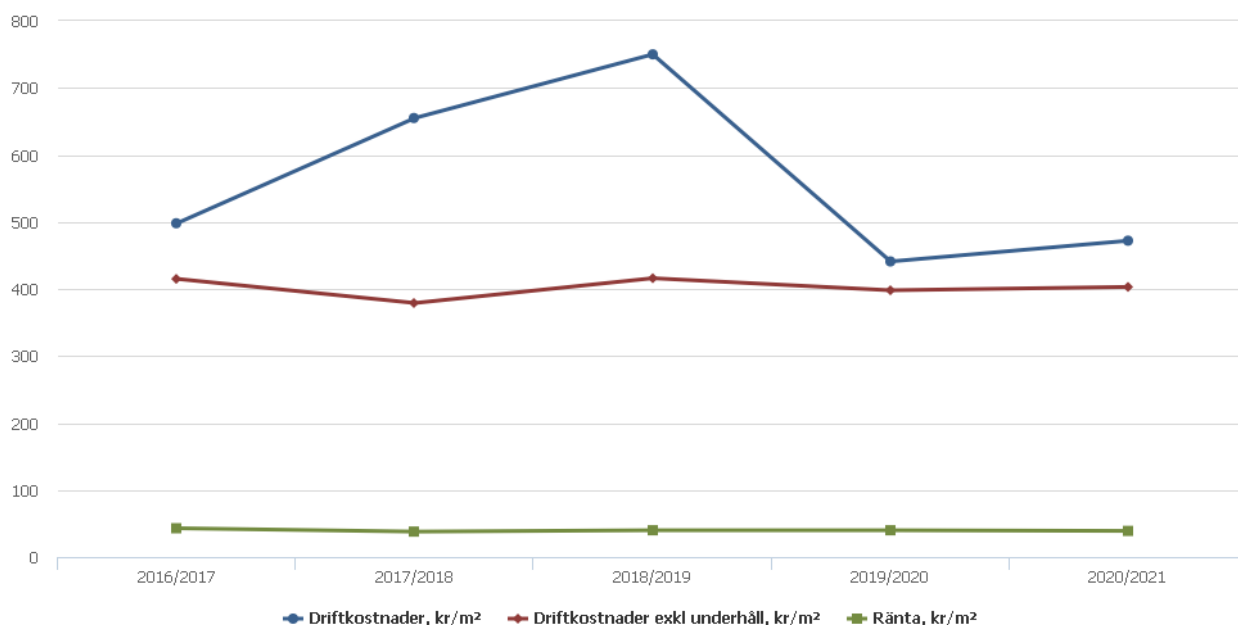
Årets resultat är något sämre än föregående år vilket kan härledas till högre driftkostnader (snö och halkbekämpning samt besiktningkostnader) men också att de taxebundna vattenkostnader ökat. Den enskilt största orsaken är underhållet som ökat med drygt 400 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 801 kr/m²/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 194 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	13 207	12 978	12 546	12 404	12 191
Resultat efter finansiella poster	1 984	2 342	-3 038	-1 575	1 191
Soliditet %	22	17	13	18	21
Driftkostnader, kr/m ²	472	441	750	655	498
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	403	398	416	379	415
Ränta, kr/m ²	39	40	40	38	43



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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	442 222	6 172 940	-872 942	2 341 546
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 341 546	-2 341 546
Reservering underhållsfond		3 233 000	-3 233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 162 708	1 162 708	
Årets resultat				1 984 378
Vid årets slut	442 222	8 243 232	-601 688	1 984 378

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 468 604
Årets resultat	1 984 378
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 162 708
Summa	1 382 690

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 382 690**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 206 602	12 978 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	427 970	396 734
Summa rörelseintäkter		13 634 572	13 374 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 010 438	-7 486 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 411 981	-1 279 043
Personalkostnader	Not 6	-429 500	-366 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 193 705	-1 230 579
Summa rörelsekostnader		-11 045 624	-10 362 439
Rörelseresultat		2 588 948	3 012 513
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	37 440	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 214	12 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-665 225	-683 216
Summa finansiella poster		-604 571	-670 966
Resultat efter finansiella poster		1 984 378	2 341 546
Årets resultat		1 984 378	2 341 546

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 386 717	35 545 840
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	34 585
Summa materiella anläggningstillgångar		34 386 717	35 580 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	390 000	390 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		390 000	390 000
Summa anläggningstillgångar		34 776 720	35 970 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-873	623 327
Övriga fordringar	Not 15	299 893	290 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	438 923	405 182
Summa kortfristiga fordringar		737 943	1 319 157
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 843 252	10 653 696
Summa kassa och bank		10 843 252	10 653 696
Summa omsättningstillgångar		11 581 195	11 972 853
Summa tillgångar		46 357 914	47 943 277

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	442 222	442 222	
Fond för yttre underhåll	8 243 232	6 172 940	
Summa bundet eget kapital	8 685 454	6 615 162	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-601 688	-872 942	
Årets resultat	1 984 378	2 341 546	
Summa fritt eget kapital	1 382 690	1 468 604	
Summa eget kapital	10 068 144	8 083 766	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 433 115	37 260 581
Summa långfristiga skulder		28 433 115	37 260 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 883 112	33 112
Leverantörsskulder	Not 19	430 255	423 616
Skatteskulder	Not 20	42 622	76 044
Övriga skulder	Not 21	62 366	6 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 438 301	2 060 112
Summa kortfristiga skulder		7 856 656	2 598 931
Summa eget kapital och skulder		46 357 914	47 943 277

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	100
Fasader och balkonger	Linjär	60
Stambyte	Linjär	50
Isolering vind	Linjär	15
Köksstammar	Linjär	30
Ombyggnation föreningslokal	Linjär	15
Fjärrvärme	Linjär	15
Sophantering	Linjär	15
Tvättstugor	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 472 058	12 298 216
Hyror, lokaler	213 392	212 427
Hyror, garage	391 740	353 279
Hyror, p-platser	124 361	124 092
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 677	-41 058
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-547
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-807
Rabatter	0	-4 313
Bränsleavgifter, bostäder	40 728	36 929
Summa nettoomsättning	13 206 602	12 978 218

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	212 224	210 184
Övriga ersättningar	65 500	59 633
Fakturerade kostnader	360	2 898
Övriga rörelseintäkter	123 361	98 014
Försäkringsersättningar	26 525	26 005
Summa övriga rörelseintäkter	427 970	396 734

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Underhåll	-1 162 708	-718 476
Reparationer	-539 307	-998 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-440 300	-432 500
Tomträttsavgäld	-876 100	-876 100
Försäkringspremier	-259 173	-234 842
Kabel- och digital-TV	-72 463	-72 010
Återbäring från Riksbyggen	10 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 952	0
Serviceavtal	-55 102	-31 241
Obligatoriska besiktningar	-127 220	-35 313
Snö- och halkbekämpning	-251 218	-141 061
Förbrukningsinventarier	-118 724	-59 430
Fordons- och maskinkostnader	-3 670	0
Vatten	-523 745	-388 045
Fastighetsel	-318 990	-277 225
Uppvärmning	-2 232 288	-2 187 519
Sophantering och återvinning	-215 041	-218 910
Förvaltningsarvode drift	-792 035	-815 068
Summa driftskostnader	-8 010 438	-7 486 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-860 251	-849 714
IT-kostnader	-220 887	-220 124
Arvode, yrkesrevisorer	-34 625	-27 875
Övriga förvaltningskostnader	-45 082	-29 450
Kreditupplysningar	-1 544	-16 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-64 111	-56 660
Kontorsmateriel	-8 097	-1 375
Telefon och porto	-11 913	-7 547
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	-250
Medlems- och föreningsavgifter	-18 034	-18 184
Konsultarvoden	-131 463	-49 513
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-14 303	0
Summa övriga externa kostnader	-1 411 981	-1 279 043

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Lön till kollektivanställda	-5 310	-2 016
Styrelsearvoden	-58 625	-58 625
Sammanträdesarvoden	-103 680	-105 354
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-143 438	-126 378
Övriga kostnadsersättningar	-24 740	-407
Övriga personalkostnader	-1 063	0
Sociala kostnader	-92 644	-73 798
Summa personalkostnader	-429 500	-366 578

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

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-115 969	-115 969
Avskrivning Markanläggningar	-60 025	-60 025
Avskrivning Anslutningsavgifter	-44 895	-44 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-938 234	-945 379
Avskrivning Maskiner och inventarier	-34 582	-64 311
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 193 705	-1 230 579

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	37 440	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	37 440	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 090	11 953
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	297
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 214	12 250

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-665 225	-683 017
Övriga räntekostnader	0	-199
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-665 225	-683 216

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 596 870	11 596 870
Stambyte	18 167 930	18 167 930
Fasader och balkonger	28 481 153	28 481 153
Isolering vind	511 875	511 875
Köksstammar	2 631 191	2 631 191
Fjärrvärme	591 904	591 904
Sophantering	900 374	900 374
Bredbandsinstallation	673 426	673 426
	63 554 723	63 554 723
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 554 723	63 554 723

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-9 729 343	-9 613 374
Stammar	-9 281 193	-8 939 476
Fasader och balkonger	-5 696 237	-5 221 551
Isolering vind	-341 250	-307 125
Köksstammar	-1 409 547	-1 321 841
Fjärrvärme	-591 904	-584 760
Sophantering	-600 250	-540 225
Bredbandsinstallation	-359 160	-314 265
	-28 008 884	-26 842 617

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-115 969	-115 969
Årets avskrivningar fasader och balkonger	-474 686	-474 686
Årets avskrivning stambyte	-341 717	-341 717
Årets avskrivning isolering vind	-34 125	-34 125
Årets avskrivning köksstammar	-87 706	-87 706
Årets avskrivning fjärrvärme	0	-7 144
Årets avskrivning sophantering	-60 025	-60 025
Årets avskrivning bredbandsinstallation	-44 895	-44 895
	-1 159 123	-1 166 267

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-29 168 007 -28 008 884

Restvärde enligt plan vid årets slut

34 386 716 35 545 840

Varav

Byggnader	1 751 559	1 867 527
Stambyte	8 545 021	8 886 737
Fasader och balkonger	22 310 231	22 784 917
Isolering vind	136 500	170 625
Köksstammar	1 133 937	1 221 644
Fjärrvärme	0	0
Sophantering	240 099	300 124
Bredbandsinstallation	269 371	314 266

Taxeringsvärden

Bostäder	239 000 000	239 000 000
Lokaler	6 096 000	6 096 000

Totalt taxeringsvärde

245 096 000 245 096 000

varav byggnader

136 735 000 136 735 000

varav mark

108 361 000 108 361 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Tvättstugor	643 149	643 149
	643 149	643 149
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	643 149	643 149
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugor	-608 564	-544 253
	-608 564	-544 253
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar tvättstugor	-34 582	-64 311
	-34 582	-64 311
Akkumulerade avskrivningar		
Tvättstugor	-643 147	-608 564
	-643 147	-608 564
Restvärde enligt plan vid årets slut	2	34 585
Varav		
Tvättstugor	2	34 585

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	390 000	390 000
Summa andra långfristiga fordringar	390 000	390 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-873	-245
Kundfordringar	623 572	623 572
Osäkra hyres- och kundfordringar	-623 572	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-873	623 327

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	128 328	145 608
Andra kortfristiga fordringar	171 565	145 040
Summa övriga fordringar	299 893	290 648

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 277	7 429
Förutbetalda försäkringspremier	237 152	211 743
Förutbetalda driftkostnader	24 174	24 174
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 016	69 316
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 296	18 296
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 217
Förutbetald tomträttsavgäld	73 008	73 008
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 923	405 182

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	4 200	2 233
Bankmedel	9 546 934	3 714 309
Transaktionskonto	1 292 117	6 937 154
Summa kassa och bank	10 843 252	10 653 696

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	34 316 227	37 293 693
Kortfristig del av långfristigt lån**	-5 850 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 112	-33 112
Långfristig skuld vid årets slut	28 433 115	37 260 581

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-12-04	7 850 000,00	0,00	2 000 000,00	5 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-09-30	6 160 831,00	0,00	0,00	6 160 831,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2023-06-01	7 693 784,00	0,00	0,00	7 693 784,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-12-01	3 286 446,00	8 278,00	33 112,00	3 261 612,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-06-01	7 350 000,00	0,00	0,00	7 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-07-30	4 944 354,00	0,00	944 354,00	4 000 000,00
Summa			37 285 415,00	8 278,00	2 977 466,00	34 316 227,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 33 112 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån. Den ändrade klassificeringen av kortfristiga skulder har gjorts fr.o.m. 2020.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	430 255	423 616
Summa leverantörsskulder	430 255	423 616

Not 20 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	42 622	76 044
Summa skatteskulder	42 622	76 044

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	62 366	6 047
Summa övriga skulder	62 366	6 047

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	123 200	131 461
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 809
Upplupna elkostnader	30 146	24 086
Upplupna vattenavgifter	12 636	11 785
Upplupna värmekostnader	95 203	89 205
Upplupna kostnader för renhållning	40 113	38 802
Upplupna revisionsarvoden	73 750	76 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 073	623 572
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 058 180	1 046 391
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 438 301	2 060 112

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	45 928 000	45 928 000

Not Eventualförpliktelser

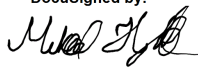
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

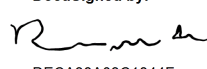
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

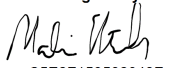
Ort och datum

DocuSigned by:

B233365974A34C8...

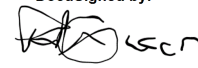
Mikael Hjälle

DocuSigned by:

DECA38A03C1844F...

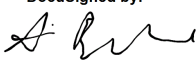
Ronny Wallin

DocuSigned by:

C5E2F159582043F...

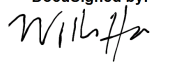
Malin Hökby

DocuSigned by:

58FB58C904BA404...

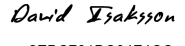
Pål Øiaas

DocuSigned by:

0D480A5425684D9...

Lina Berglund

DocuSigned by:

9AC470ED304C42F...

Wilhelm Hansson

DocuSigned by:

2EBC701BC64F4CC...

David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:

93B59E3EC57A441...

Clarence Kopparberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Friheten, org. nr 702002-1692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Friheten för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Friheten för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 försumelse 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 överträdelse 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.

Stockholm

KPMG AB

DocuSigned by:
Katrine Elbra
6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:
Clarence Kopparberg
93B59E3EC57A441...

Clarence Kopparberg
Förtroendevald revisor

Ordförandebrev

År 2021 har varit ett annorlunda år. Lättnader i restriktioner kopplade till pandemin har under året medfört viss förenkling i arbetet, men vi i styrelsen har ändå fortsatt att använda de anpassade verktyg som pandemin medfört – exempelvis distansmöten vilket nu har blivit ett naturligt inslag. Vi har genomfört trädgårdsdagar både på våren och hösten. Vi har arbetat med att utveckla processer och dokumentation. Det har bland annat resulterat i en ny omarbetad version av *Värt att veta*. Den finns på föreningens hemsida och innehåller nyttig information för alla som bor på Gränden. Vi har också diskuterat och arbetat med frågor kring kontinuitet i framtida styrelsearbete. Framför allt att finna metoder för att styrelsens arbete skall kunna underlättas även om styrelsens sammansättning förändras över tid.

Under året har styrelsen sett över föreningens avtal med underentreprenörer. Vi har uppdaterat fastighetsskötaravtalet och omförhandlat städavtalet och bredbandsavtalet. Flera andra avtal är under bearbetning.

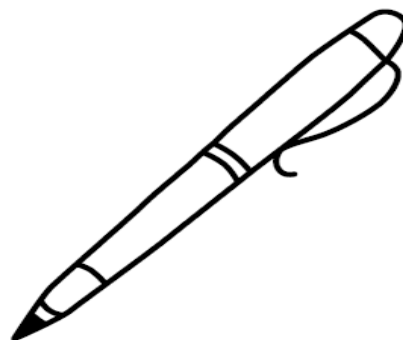
Tillsammans med Riksbyggen – som är vår entreprenör för trädgårdsskötsel – håller vi på att skapa en plan för hur vår trädgård skall utformas och underhållas. Vår strävan är att utomhusmiljön, precis som våra fastigheter, ska behålla sin genuina karaktär. Nu tar vi fram underlag som ska underlätta att framöver hålla en jämn och god standard.

Styrelsen har under året tillsatt en arbetsgrupp för att undersöka möjligheter till en mer hållbar förening. I första hand handlar det om frågor kring energibesparing, exempelvis möjligheter till bergvärme och solenergi. Men det handlar också om andra aspekter av hållbarhet, såsom återvinning, biologisk mångfald och förutsättningar för laddning av elbilar.

Ett stort arbete som genomförts under året är en livstidsförlängning av våra balkonger. Vi började planera detta redan förra året, och nu under sommaren 2021 genomfördes renoveringen. Alla balkonggolv som har sprickbildning belades med ett material som förhindrar att vätska tränger ner i betongen och skapar större sprickor. Arbetet gick bra och en viktig faktor var att alla medlemmar ställde upp och var mycket tillmötesgående så att entreprenören fick tillgång till alla balkonger.

Vi har också målat om alla garagedörrar och portdörrar vilket var behövligt då de slitits av väder och vind. En hel del andra arbeten har också påbörjats under året. Bland annat ser vi över den mekaniska ventilationen i höghuset – något som beräknas vara klart innan årets slut. Nyckelsystemet till trapphus, garagedörrar och andra utrymmen är gammalt och arbete med att byta ut det pågår och beräknas vara klart i början av 2022.

Nästa år kommer säkerligen också vara fullt med utmaningar och fullspäckat med arbete men styrelsen kommer att ta sig an det metodiskt och långsiktigt precis som i år!



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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

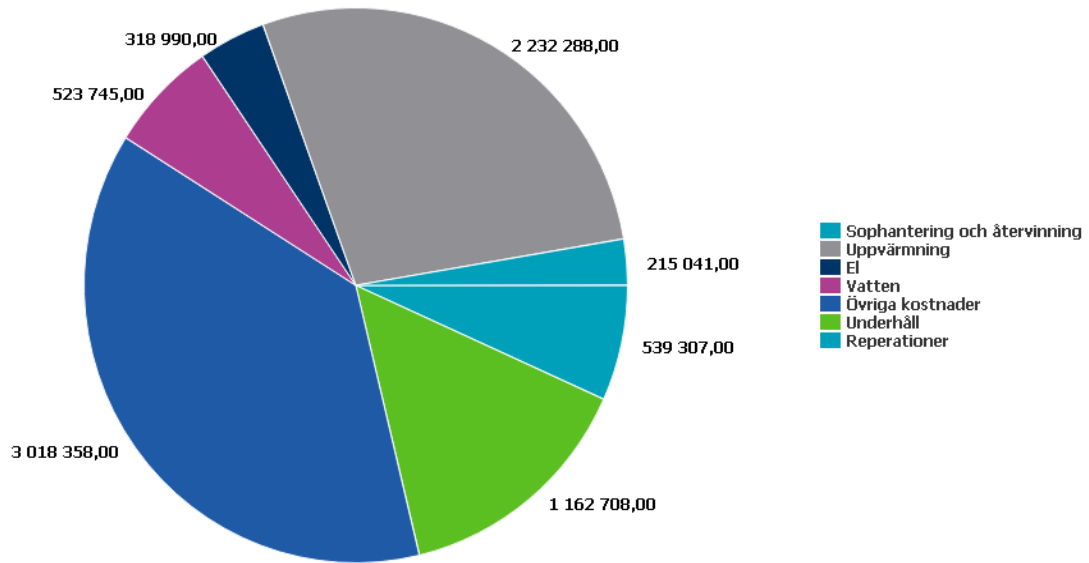
- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

Nyckeltal



RB BRF Friheten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Friheten 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

