
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Signalisten
Org nr: 734000-2661



RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING SIGNALISTEN

Ordinarie föreningsstämma 2022

DAGORDNING

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Signalisten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående med anledning av lägre driftskostnader och lägre räntekostnader. Höjning av årsavgiften har bidragit till ökade intäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för planerat underhåll. Kostnader för snöröjning, vatten, uppvärmning och förvaltningsarvode drift har ökat. Räntekostnaderna har minskat något med anledning av föreningens årliga amorteringar på lånen samt att två av lånen villkorsändrats till en lägre räntenivå.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 192% till 162%.

I resultatet ingår avskrivningar med 317 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 565 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Taptot 3 i Region Gotland med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Signalgatan 22A, B - 28 A,B,C i Visby.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
12	30	30	72

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
30	60

Total tomtarea	10 621 m ²
Total bostadsarea	4 410 m ²
Total lokalarea	561 m ²

Årets taxeringsvärde	47 740 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 740 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fiber	Telia
El & Fjärrvärme	GEAB
Källsortering	Ragn-Sells

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 217 tkr och planerat underhåll för 128 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 911 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 183 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 553 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnader på 555 tkr (112 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 312 tkr (63 kr/m²).

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	2014
Installationer	2015
Led-belysning i källarförråd	2016
Takomläggning	2016
Stambyte	2004
Stamspolning	2019
Målning garageportar & källarfönster	2019
P-platser	2019
Målning källarfönster & garageportar	2020
Fotgaller portar	2020
Trapphusbelysning	2020
Dränerings- och markarbeten	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av DUC och uppsättning staket	128 091

Planerat underhåll	År
Underhåll av hyresrätten	2022
Renovering av valv mellan husen och lagning sprickor mur vid garage	2022
Byte kärl, pumpjigg och cirkulationspump	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Jonsson	Ordförande	2022
Susanne Prinz	Ledamot	2023
Kenneth Sandell	Ledamot	2022
Gustav Schandl	Ledamot	2023
Britt-Louise Nordvall	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Johansson	Suppleant	2022
Henrik Gardell	Suppleant	2022
Jakob Jakobsson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	2022
Lennart Forsberg	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Forsberg	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Bengtsson	2022
Therese Westerlund	2022
Yvonne Forsberg	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-01-01.

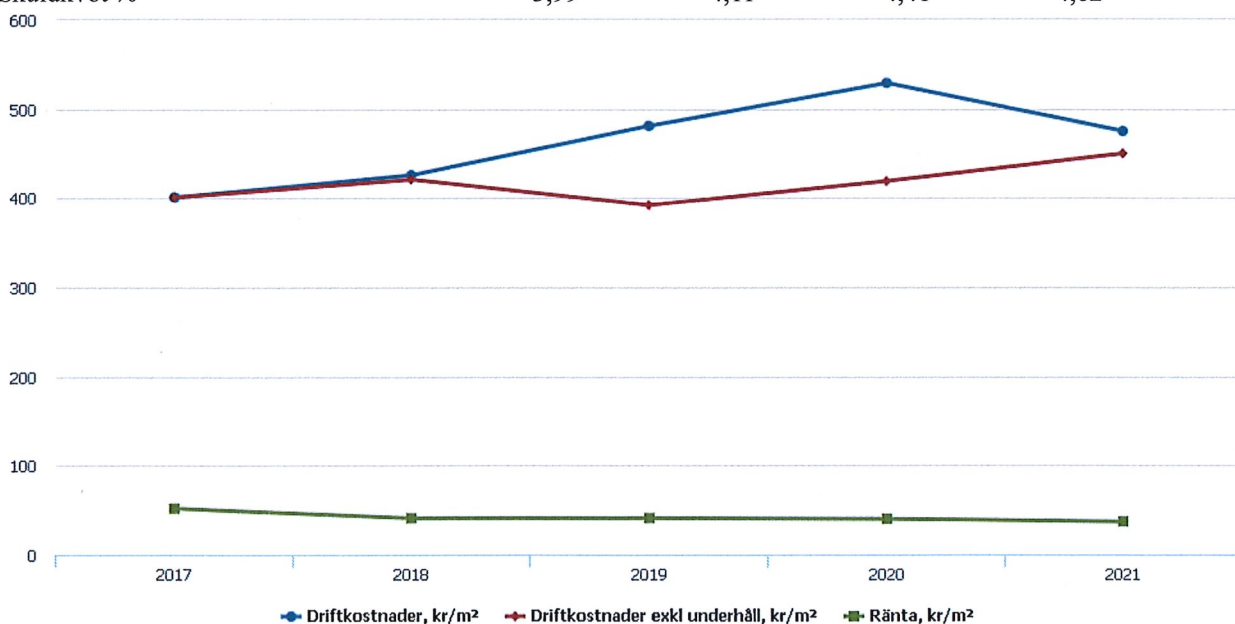
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Följande aktiviteter är genomförda.- Ett elhandelsavtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 209	3 133	3 130	3 071	3 075
Resultat efter finansiella poster	248	54	208	414	500
Årets resultat	248	54	208	414	500
Resultat exklusive avskrivningar	565	360	492	700	814
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	253	48	180	388	503
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	63	63	63	63	63
Balansomslutning	11 305	11 115	12 154	11 746	12 110
Kassaflöde, indirekt metod	468	-1 732	620	-59	-62
Soliditet %	-29	-31	-29	-32	-35
Likviditet %	162	192	263	392	261
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	672	659	659	646	646
Driftkostnader, kr/m ²	475	529	481	426	401
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	449	419	392	421	401
Ränta, kr/m ²	37	40	41	41	52
Underhållsfond, kr/m ²	147	110	157	184	126
Lån, kr/m ²	2 738	2 849	2 955	3 037	3 110
Skuldkvot %	3,99	4,11	4,41	4,62	4,75



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	167 059	545 702	-4 253 248	53 549
Disposition enl. årsstämmobeslut			53 549	-53 549
Reservering underhållsfond		312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-128 091	128 091	
Årets resultat				248 097
Vid årets slut	167 059	729 611	-4 383 608	248 097

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 199 699
Årets resultat	248 097
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-312 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	128 091
Summa	-4 135 511

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 135 511**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 209 029	3 133 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 002	311 419
Summa rörelseintäkter		3 411 031	3 444 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 363 248	-2 629 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 132	-173 086
Personalkostnader	Not 6	-96 249	-90 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 837	-305 958
Summa rörelsekostnader		-2 995 466	-3 198 897
Rörelseresultat		415 565	245 891
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 368	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 039	6 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-181 875	-198 598
Summa finansiella poster		-167 468	-192 343
Resultat efter finansiella poster		248 097	53 549
Årets resultat		248 097	53 549

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 778 742	9 095 579
Summa materiella anläggningstillgångar		8 778 742	9 095 579
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		8 886 742	9 203 579
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	28 350	6 070
Övriga fordringar	Not 14	4 863	4 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	269 472	253 280
Summa kortfristiga fordringar		302 685	264 213
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 115 255	1 646 943
Summa kassa och bank		2 115 255	1 646 943
Summa omsättningstillgångar		2 417 941	1 911 156
Summa tillgångar		11 304 683	11 114 736

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 059	167 059
Fond för yttre underhåll		729 611	545 702
Summa bundet eget kapital		896 670	712 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 383 608	-4 253 248
Årets resultat		248 097	53 549
Summa fritt eget kapital		-4 135 511	-4 199 699
Summa eget kapital		-3 238 842	-3 486 938
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 052 074	13 605 890
Summa långfristiga skulder		13 052 074	13 605 890
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	558 056	558 056
Leverantörsskulder	Not 18	417 468	28 511
Skatteskulder	Not 19	8 566	6 406
Övriga skulder	Not 20	116 600	40 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	390 760	362 038
Summa kortfristiga skulder		1 491 451	995 784
Summa eget kapital och skulder		11 304 683	11 114 736

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	248 097	53 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	316 837	305 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 934	359 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-38 472	-20 331
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	495 666	-569 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 022 128	-229 951
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-979 107
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-979 107
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-553 816	-523 390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-553 816	-523 390
Årets kassaflöde	468 312	-1 732 448
Likvidamedel vid årets början	1 646 943	3 379 391
Likvidamedel vid årets slut	2 115 255	1 646 943
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	50
Del av stambyte och badrumsrenovering	Linjär	50
Dörrar, trapphus	Linjär	50
Sophus, Grill- och lekplats	Linjär	10
Bastu & gym	Linjär	30
	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 962 512	2 904 552
Hyrer, bostäder	74 544	73 080
Hyrer, lokaler	0	2 700
Hyrer, garage	116 676	114 006
Hyrer, p-platser	55 677	41 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-286	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-94	-28
Summa nettoomsättning	3 209 029	3 133 370

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 192	132 192
Övriga lokalintäkter (bastu)	7 800	1 460
Övriga ersättningar (pantsättnings- och överlåtelseavgifter)	21 864	11 564
Fakturerade kostnader (inkasso)	0	360
Övriga rörelseintäkter (masthyra, avg. 2:a handsuthyrning, påminnelseavg)	40 146	107 204
Försäkringsersättningar	0	58 639
Summa övriga rörelseintäkter	202 002	311 419

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-128 091	-547 562
Reparationer	-217 059	-202 512
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 448	-108 288
Försäkringspremier	-85 264	-74 786
Kabel- och digital-TV	-189 627	-183 364
Återbäring från Riksbyggen	8 100	0
Obligatoriska besiktningar	-3 060	0
Bevakningskostnader (jourutryckningar)	-4 556	0
Övriga utgifter, köpta tjänster för skadebesiktning	-4 125	0
Snö- och halkbekämpning	-88 882	-20 572
Förbrukningsinventarier	-5 555	-977
Vatten	-315 774	-303 388
Fastighetsel	-67 998	-65 176
Uppvärmning	-592 264	-578 065
Sophantering och återvinning	-129 178	-130 048
Förvaltningsarvode drift	-429 466	-415 040
Summa driftskostnader	-2 363 248	-2 629 779

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-132 689	-130 213
Lokalkostnader	-40 426	0
Arvode, yrkesrevisor	-13 750	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 718	-5 978
Påminnelseavgifter & inkassokostnader	-540	-1 395
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 359	-13 476
Telefon och porto (återbetalning 2021, uppsagt fast abonnemang)	298	-5 190
Medlems- och föreningsavgifter	-2 160	-2 160
Bankkostnader	-1 788	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-219 132	-173 086

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-22 506	-26 720
Sammanträdesarvoden	-45 754	-40 079
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 012	-1 932
Sociala kostnader	-21 977	-21 343
Summa personalkostnader	-96 249	-90 074

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-84 400	-84 400
Avskrivningar tillkommande utgifter	-232 437	-221 558
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-316 837	-305 958

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på andelar via Riksbyggen	10 368	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 368	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 034	6 205
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	51
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 039	6 256

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-181 467	-198 525
Övriga räntekostnader	-408	-73
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-181 875	-198 598

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 220 009	4 220 009
Mark	250 000	250 000
Tillkommande utgifter	11 163 482	10 184 375
Markanläggning	203 125	203 125
	15 836 616	14 857 509
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	979 107
	0	979 107
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 836 616	15 836 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 651 178	-3 566 778
Tillkommande utgifter	-2 886 733	-2 665 175
Markanläggningar	-203 125	-203 125
	-6 741 036	-6 435 078
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-84 400	-84 400
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-232 437	-221 558
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-316 837	-305 958
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 057 873	-6 741 036
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 778 742	9 095 580
Varav		
Byggnader	484 430	568 831
Mark	250 000	250 000
Tillkommande utgifter	8 044 312	8 276 749
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	540 000	540 000
Totalt taxeringsvärde	47 740 000	47 740 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 540 000</i>	<i>34 540 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
216 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	240
Kundfordringar	28 350	5 830
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 350	6 070

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4 863	4 863
Summa övriga fordringar	4 863	4 863

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 353	87 191
Förutbetalda driftkostnader	0	980
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 440	39 310
Förutbetald renhållning	2 787	2 684
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 903	30 053
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 989	93 062
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 472	253 280

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 677 016	1 515 420
Transaktionskonto	438 240	131 524
Summa kassa och bank	2 115 255	1 646 943

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	13 610 130	14 163 946
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-558 056	-558 056
Långfristig skuld vid årets slut	13 052 074	13 605 890

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-07-30	2 279 530,00	48 760,00	2 230 770,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2023-01-30	447 960,00	100 000,00	347 960,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2023-06-01	4 418 048,00	187 968,00	4 230 080,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-09-01	804 868,00	30 000,00	774 868,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-09-01	2 116 734,00	97 320,00	2 019 414,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-06-01	1 820 000,00	40 000,00	1 780 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2026-09-01	2 276 806,00	49 768,00	2 227 038,00
Summa			14 163 946,00	553 816,00	13 610 130,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 558 056 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 232 224 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 261 794 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	417 468	28 511
Summa leverantörsskulder	417 468	28 511

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	9 262	9 262
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	110 448	108 288
Debiterad preliminärskatt	-111 144	-111 144
Summa skatteskulder	8 566	6 406

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån under betalning	76 038	0
Skuld sociala avgifter och skatter	40 562	40 773
Summa övriga skulder	116 600	40 773

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	8 174	8 841
Upplupna driftskostnader	938	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 271	0
Upplupna elkostnader	6 381	6 680
Upplupna värmekostnader	85 520	78 316
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 719	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 758	268 201
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 760	362 038

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 013 700	16 013 700

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Visby 2022-02-22
Ort och datum

Eva Jonsson
Eva Jonsson

Kenneth Sandell
Kenneth Sandell

Susanne Prinz
Susanne Prinz

Gustav Schandl
Gustav Schandl

Britt-Louise Nordvall
Britt-Louise Nordvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2022

Anita Levander
Anita Levander, Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Lennart Forsberg
Lennart Forsberg
Förtroendevald revisor RBF Signalisten

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i RB BRF Signalisten
Org.nr. 734000-2661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Signalisten för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RB BRF Signalistens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till RB BRF Signalisten enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-5. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 bolagets 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.

Revisorns 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

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 Signalisten för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till RB BRF Signalisten enligt god revisorssed i Sverige och 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

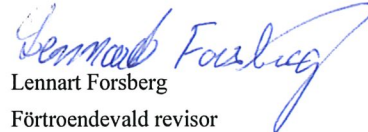
Visby den 15 mars 2022

Grant Thornton Sweden AB



Anita Levander

Auktoriserad revisor



Lennart Forsberg

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Signalisten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Signalisten 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

