

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Axhöjden
Org nr: 716460-3990



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Axhöjden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-27. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-28.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 300 % till 282 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 661 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Havren 3 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 73 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1970 och ombyggd 1994. Fastighetens adress är Axvägen 3 A-B i Sundsvall.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	13	
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	21	
3 rum och kök	14	
4 rum och kök	10	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	5	
Antal garage	43	
Antal p-platser	12	

Total bostadsarea, bostadsrätt 4 577 m²

Total lokalarea, hyresrätt 700 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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 412 tkr och planerat underhåll för 315 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 603 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad undercentral	2001	
Ventilation - styrteknik	2011	
Byte styr- och reglerutrustning	2012	
Hissbyte, Axvägen 3A	2013	
Byte entrépartier	2015	
Hissbyte Axvägen 3B	2016	
Låssystem	2017	
Tvättstugeutrustning	2020	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Automatisk dörrstängare	70 916
Målning gästlägenhet	35 653
Målning tvättstugor	26 253
Kanalrensning ventilation	74 412
Nödbelysning i trapphus	47 767
Taggläsare toa vid tvättstuga	23 504
Ny belysning fasad	36 550

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krister Bäckstrand	Ordförande	2023
Ingmarie Fredin Risberg	Sekreterare	2023
Drazena Sego	Ledamot	2022
Maria Moreno Jonsson	Ledamot	2022
Veronica Söderberg	Ledamot Riksbyggen	Utses
Mats Lindblad	Ledamot kommunen	Utses

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nadia Chihi	Suppleant	2022
Tobias Åkerblom	Suppleant	2023
Annah Jagebo	Suppleant Riksbyggen	Utses
Tore Molberg	Suppleant kommunen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Lind Olsson	2022
Brittmarie Formgren	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01, då den höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 973 kr/m²/år.

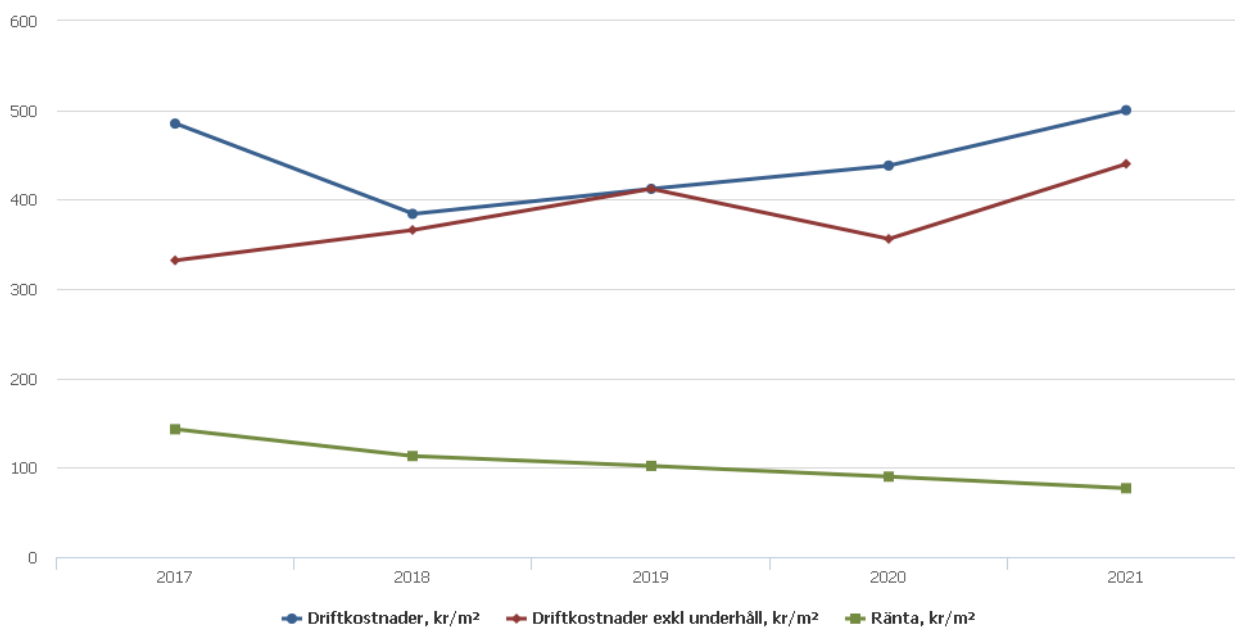
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Av föreningens 73 lägenheter har Sundsvalls kommun ett lägenhetsinnehav på 28 lägenheter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 421	5 381	5 459	5 337	5 356
Resultat efter finansiella poster	1 117	1 414	1 559	1 658	1 013
Balansomslutning	52 135	51 807	53 420	52 181	51 091
Soliditet %	29	28	24	22	19
Likviditet %	282	300	338	314	278
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	973	969	972	954	954
Driftkostnader, kr/m ²	500	438	412	384	485
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	440	356	412	366	332
Ränta, kr/m ²	77	90	102	113	143
Underhållsfond, kr/m ²	831	776	784	715	669
Lån, kr/m ²	6 544	6 668	7 247	7 370	7 488



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	3 999 992	4 095 295	4 746 444	1 414 141
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 414 141	-1 414 141
Reservering underhållsfond		603 000	-603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-315 054	315 054	
Årets resultat				1 116 698
Vid årets slut	3 999 992	4 383 241	5 872 639	1 116 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 160 585
Årets resultat	1 116 698
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	315 054
Summa	6 989 337

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	5 989 337

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	5 421 161	5 380 975
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 968	186 640
Summa rörelseintäkter		5 576 129	5 567 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 636 750	-2 313 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-823 633	-802 800
Personalkostnader	Not 6	-82 090	-46 635
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-544 190	-544 190
Summa rörelsekostnader		-4 086 664	-3 707 141
Rörelseresultat		1 489 465	1 860 474
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 512	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 943	28 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 223	-474 535
Summa finansiella poster		-372 767	-446 333
Resultat efter finansiella poster		1 116 698	1 414 141
Årets resultat		1 116 698	1 414 141

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 344 508	42 645 051
Summa materiella anläggningstillgångar		42 344 508	42 645 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	109 500	109 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 500	109 500
Summa anläggningstillgångar		42 454 008	42 754 551
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		73 059	11 403
Övriga fordringar		41 961	35 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 734	266 603
Summa kortfristiga fordringar		323 754	313 712
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	9 357 201	8 738 501
Summa kassa och bank		9 357 201	8 738 501
Summa omsättningstillgångar		9 680 956	9 052 213
Summa tillgångar		52 134 963	51 806 764

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 999 992	3 999 992
Fond för yttre underhåll		4 383 241	4 095 295
Summa bundet eget kapital		8 383 233	8 095 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 872 640	4 746 444
Årets resultat		1 116 698	1 414 141
Summa fritt eget kapital		6 989 337	6 160 585
Summa eget kapital		15 372 570	14 255 873
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	33 334 378	25 791 605
Summa långfristiga skulder		33 334 378	25 791 605
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 199 376	9 397 148
Leverantörsskulder		186 258	278 406
Skatteskulder		4 503	6 373
Övriga skulder		1 008 823	999 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 029 056	1 078 352
Summa kortfristiga skulder		3 428 015	11 759 287
Summa eget kapital och skulder		52 134 963	51 806 764

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
Standardförbättringar	Linjär	15-30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 454 404	4 436 913
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-79 505	-79 506
Hyror, lokaler	676 827	676 734
Hyror, garage	180 300	178 500
Hyror, p-platser	23 750	16 550
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 400	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 787	-7 550
Elavgifter	187 572	165 334
Summa nettoomsättning	5 421 161	5 380 975

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga ersättningar	22 414	26 916
Fakturerade kostnader	0	22 835
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	45
Övriga rörelseintäkter	132 556	129 477
Försäkringsersättningar	0	7 367
Summa övriga rörelseintäkter	154 968	186 640

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-315 054	-435 520
Reparationer	-412 496	-193 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 915	-119 915
Försäkringspremier	-76 039	-66 682
Kabel- och digital-TV	-100 596	-90 760
Återbäring från Riksbyggen	6 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 438	-16 879
Serviceavtal	-32 171	0
Obligatoriska besiktningar	-36 881	-27 857
Bevakningskostnader	0	-1 118
Övriga utgifter, köpta tjänster	-24 454	-89 865
Snö- och halkbekämpning	-87 589	-46 022
Förbrukningsinventarier	-55 341	-3 830
Fordons- och maskinkostnader	-400	0
Vatten	-197 768	-292 916
Fastighetsel	-342 739	-345 597
Uppvärmning	-552 242	-477 613
Sophantering och återvinning	-105 391	-91 136
Förvaltningsarvode drift	-145 136	-14 770
Summa driftskostnader	-2 636 750	-2 313 516

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Fritidsmedel	-4 720	-600
Förvaltningsarvode administration	-378 496	-428 384
Lokalkostnader	-255 805	-252 446
IT-kostnader	-3 519	-5 589
Övriga riskkostnader	0	-6 790
Arvode, yrkesrevisorer	-14 115	-13 848
Övriga förvaltningskostnader	-14 927	-4 440
Kreditupplysningar	-18 130	-37 993
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 234	-15 614
Representation	-5 070	0
Telefon och porto	-18 831	-20 908
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 751
Medlems- och föreningsavgifter	-3 285	-6 570
Bankkostnader	-3 054	-2 428
Övriga externa kostnader	-93 447	-3 440
Summa övriga externa kostnader	-823 633	-802 800

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-28 200	-23 400
Sammanträdesarvoden	-20 500	-12 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-1 750
Övriga personalkostnader	-20 000	0
Sociala kostnader	-12 390	-8 985
Summa personalkostnader	-82 090	-46 635

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-479 070	-479 070
Avskrivningar tillkommande utgifter	-65 120	-65 120
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-544 190	-544 190

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 907 000	47 907 000
Mark	4 361 000	4 361 000
Tillkommande utgifter	1 528 305	1 528 305
	53 796 305	53 796 305
Årets anskaffningar		
Markanläggning	243 647	0
	243 647	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 039 952	53 796 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 851 247	-10 372 177
Tillkommande utgifter	-300 007	-234 887
	-11 151 254	-10 607 064
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-479 070	-479 070
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-65 120	-65 120
	-544 190	-544 190
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 695 444	-11 151 254
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 344 508	42 645 051
Varav		
Byggnader	36 576 683	37 055 753
Mark	4 361 000	4 361 000
Tillkommande utgifter	1 163 178	1 228 298
Markanläggningar	243 647	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 645 000	28 645 000
Lokaler	3 398 000	3 398 000
Totalt taxeringsvärde	32 043 000	32 043 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 417 000</i>	<i>26 417 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 626 000</i>	<i>5 626 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar 219 andelar á 500 kr i Intresseföreningen Västernorrland	109 500	109 500
Summa andra långfristiga fordringar	109 500	109 500

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 166	7 857
Bankmedel	7 818 895	7 795 509
Företagskonto	201	0
Transaktionskonto	1 535 939	935 135
Summa kassa och bank	9 357 201	8 738 501

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	34 533 754	35 188 753
Nästa års amortering/lösen av lån på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 199 376	-9 397 148
Långfristig skuld vid årets slut	33 334 378	25 791 605

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,75%	2022-01-28	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
SWEDBANK	0,93%	2026-12-22	2 000 000,00	0,00	40 000,00	1 960 000,00
SWEDBANK	1,02%	2028-01-25	8 875 280,00	0,00	133 131,00	8 742 149,00
SWEDBANK	1,21%	2028-05-24	10 898 326,00	0,00	220 172,00	10 678 154,00
SWEDBANK	1,26%	2029-01-25	7 641 630,00	0,00	155 160,00	7 486 470,00
SWEDBANK	1,32%	2030-03-25	5 273 517,00	0,00	106 536,00	5 166 981,00
Summa			35 188 753,00	0,00	654 999,00	34 533 754,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 1 199 376 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. I beloppet ingår lösen av lånet på 500 tkr som betalas av vid villkorsändringsdagen 2022-01-18.

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 361 000	4 361 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.
Som säkerhet för lånen finns även kommunal borgen.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Krister Bäckstrand

Ingmarie Risberg

Drazena Sego

Maria Moreno Jonsson

Mats Lindblad

Veronica Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557466367634

Dokument

209228_Årsredovisning 2021
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2022-04-01 14:11:59 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2022-04-05 11:41:45 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerande parter

Krister Bäckstrand (KB)
krister.backstrand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Erik Krister Bäckstrand"
Signerade 2022-04-01 21:15:45 CEST (+0200)

Ingmarie Risberg (IR)
ingmarie.fredin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Ingmarie Fredin Risberg"
Signerade 2022-04-05 09:54:21 CEST (+0200)

Drazena Sego (DS)
zoca65@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DRAZENA SEGO"
Signerade 2022-04-05 11:41:45 CEST (+0200)

Maria Moreno Jonsson (MMJ)
mariamoreno29@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA MORENO JONSSON"
Signerade 2022-04-01 20:16:29 CEST (+0200)

Mats Lindblad (ML)
mats_lindblad@hotmail.com

Veronica Söderberg (VS)
veronica.soderberg@riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557466367634



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LINDBLAD"
Signerade 2022-04-01 16:16:33 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VERONICA SÖDERBERG"
Signerade 2022-04-03 17:04:41 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557466580501

Dokument

209228_Årsredovisning 2021
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2022-04-05 11:57:40 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2022-04-05 13:30:59 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerande parter

Niklas Antonsson (NA)
KPMG AB
niklas.antonsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS ANTONSSON"
Signerade 2022-04-05 13:30:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Axhöjden, org. nr 716460-3990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Axhöjden för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 föreningen 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 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.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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 Axhöjden för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 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 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.

Sundsvall

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF Axhöjden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Axhöjden 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 långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se