

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Vikingen nr 2
Org nr: 7855002122



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämmordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte ordförande 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 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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vikingen nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Sandviken kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 192% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 353 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Terapin 8 i Sandviken Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Vikingavägen 15,17,17A,19,21,21A,23,25,25A i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
32	4	36

Dessutom tillkommer

P-platser
32

Total tomtarea	6 007 m ²
Total bostadsarea	1 988 m ²

Årets taxeringsvärde	14 533 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 112 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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 51 tkr och planerat underhåll för 477 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 795 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 387 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 810 tkr (394 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av entrédörr	2016
Balkonger	2017-2018
Nytt låssystem	2021
Stamspolning	2021
Div. plåtarbeten källarnedgångar	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Ny tvättmaskin	51
Bytt ställdon	23
Ny cirkulationspump	41
Ommålning trapphus	344

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomy Andersson	Ordförande	2022
Inga Berqvist	Ledamot	2022
Lena Karlsson	Ledamot	2023
Daniel Forsblom	Ledamot	2022
Carina Mårtensson	Ledamot	2023
Johanna Norlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Isetoft	Suppleant	2022
Ulla Lundin	Suppleant	2022
Ida Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Jörgen Toivanen	Förtroendevald revisor
Tomas Elfving	Förtroendevald revisor

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 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-04-01 då den höjdes med 4,5 %.

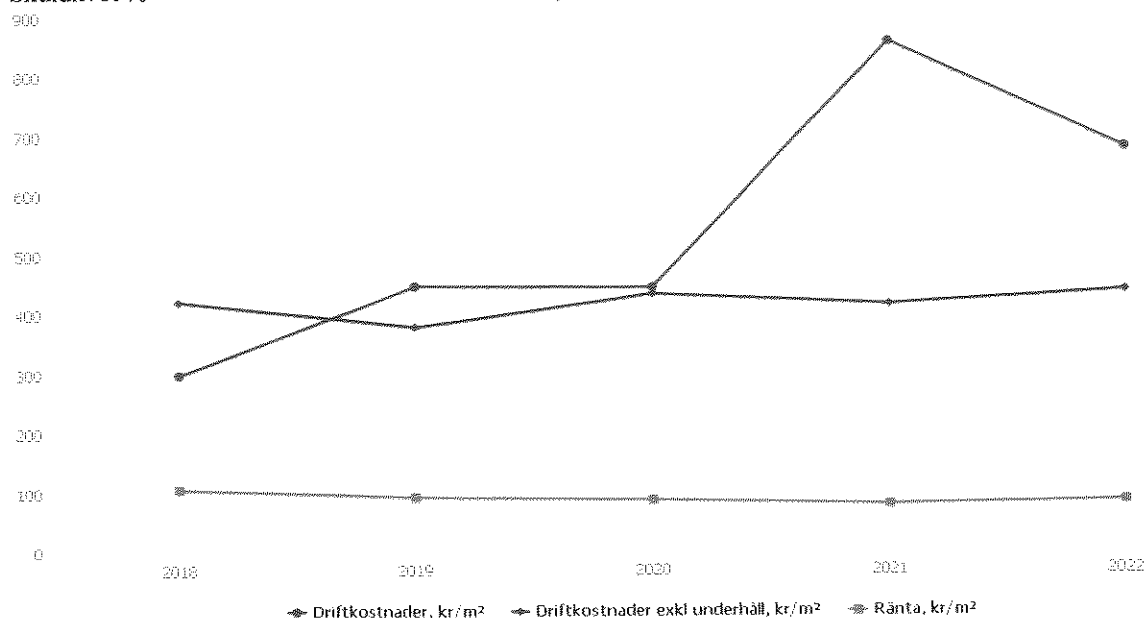
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,5 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 1 025 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 076	2 060	1 992	1 986	1 896
Resultat efter finansiella poster	253	-126	702	674	721
Balansomslutning	9 355	9 889	10 349	10 000	9 763
Soliditet %	22	18	19	12	6
Likviditet %	142	192	241	205	171
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 025	1 014	980	980	943
Driftkostnader, kr/m ²	674	854	441	444	296
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	434	412	430	375	419
Ränta, kr/m ²	81	76	84	89	103
Lån, kr/m ²	3 460	3 839	4 038	4 225	4 403
Skuldkvot %	3,28	3,70	4,01	4,21	4,46



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	42 555	2 334 189	-434 606	-126 405
Disposition enl. årsstämmobeslut			-126 405	126 405
Reservering underhållsfond		810 000	-810 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-476 609	476 609	
Årets resultat				253 186
Vid årets slut	42 555	2 667 580	-894 402	253 186

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-561 011
Årets resultat	253 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-810 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	476 609
Summa	-641 216

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 641 216**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 076 480	2 059 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 547	1 903
Summa rörelseintäkter		2 099 027	2 060 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 339 847	-1 698 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 965	-178 049
Personalkostnader	Not 6	-61 717	-60 705
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-100 186	-100 186
Summa rörelsekostnader		-1 686 715	-2 037 630
Rörelseresultat		412 312	23 369
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 728	1 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-160 857	-151 502
Summa finansiella poster		-159 126	-149 774
Resultat efter finansiella poster		253 186	-126 405
Årets resultat		253 186	-126 405

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 161 826	8 262 012
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 161 826	8 262 012
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		8 179 826	8 280 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	1 928	269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	84 869	113 577
Summa kortfristiga fordringar		86 797	113 846
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 088 081	1 495 332
Summa kassa och bank		1 088 081	1 495 332
Summa omsättningstillgångar		1 174 878	1 609 178
Summa tillgångar		9 354 704	9 889 190

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 555	42 555
Fond för yttre underhåll		2 667 580	2 334 189
Summa bundet eget kapital		2 710 135	2 376 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-894 402	-434 606
Årets resultat		253 186	-126 405
Summa fritt eget kapital		-641 216	-561 011
Summa eget kapital		2 068 919	1 815 733
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 457 080	7 234 595
Summa långfristiga skulder		6 457 080	7 234 595
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	421 719	398 069
Leverantörsskulder	Not 18	80 465	74 756
Skatteskulder	Not 19	11 523	1 260
Övriga skulder	Not 20	39 712	37 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	275 287	327 193
Summa kortfristiga skulder		828 705	838 862
Summa eget kapital och skulder		9 354 704	9 889 190

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 036 880	2 014 896
Hyror, p-platser	38 400	38 400
Hyror, övriga	4 100	9 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 900	-3 300
Summa nettoomsättning	2 076 480	2 059 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	13 002	1 663
Övriga rörelseintäkter	240	240
Försäkringsersättningar	9 305	0
Summa övriga rörelseintäkter	22 547	1 903

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-476 609	-879 537
Reparationer	-50 615	-48 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 599	-33 336
Försäkringspremier	-31 083	-29 774
Kabel- och digital-TV	-47 595	-54 913
Återbäring från Riksbyggen	2 600	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 969	0
Obligatoriska besiktningar	-41 460	-17 975
Snö- och halkbekämpning	-40 023	-9 000
Förbrukningsinventarier	-2 509	-4 145
Fordons- och maskinkostnader	-1 408	-2 137
Vatten	-133 778	-140 775
Fastighetsel	-55 405	-60 567
Uppvärmning	-360 672	-363 532
Sophantering och återvinning	-54 723	-55 697
Summa driftskostnader	-1 339 847	-1 698 690

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 809	-158 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 402	-4 679
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 619	-3 570
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-3 075	-2 615
Övriga externa kostnader	-3 360	-6 485
Summa övriga externa kostnader	-184 965	-178 049

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-35 066	-34 876
Styrelsearvoden	-14 470	-14 180
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 550	-3 550
Pensionskostnader	-1 483	-989
Sociala kostnader	-7 147	-7 110
Summa personalkostnader	-61 717	-60 705

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-100 186	-100 186
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-100 186	-100 186

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 728	1 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 728	1 728

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-160 857	-150 983
Övriga räntekostnader	0	-519
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-160 857	-151 502

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 022 366	12 022 366
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 022 366	12 022 366

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 760 355	-3 660 169
	-3 760 355	-3 660 169

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-100 186	-100 186
	-100 186	-100 186

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 860 541	-3 760 355
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

8 161 826	8 262 012
------------------	------------------

Varav

Byggnader	8 161 826	8 262 012
-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	14 533 000	11 112 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

14 533 000	11 112 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>11 800 000</i>	<i>9 000 000</i>
-------------------	------------------

varav mark

<i>2 733 000</i>	<i>2 112 000</i>
------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	333 320	333 320
	333 320	333 320
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	333 320	333 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-333 320	-333 320
	-333 320	-333 320
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-333 320	-333 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18 000	18 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	18 000	18 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 928	269
Summa övriga fordringar	1 928	269

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 805	62 166
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 202	39 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 862	11 911
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 869	113 577

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	52 109	399 092
Transaktionskonto	1 035 972	1 096 240
Summa kassa och bank	1 088 081	1 495 332

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	6 878 799	7 632 664
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-421 719	-398 069
Långfristig skuld vid årets slut	6 457 080	7 234 595

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,61%	2022-08-28	354 652,00	0,00	354 652,00	0,00
SWEDBANK	4,31%	2024-10-25	4 892 000,00	0,00	152 000,00	4 740 000,00
SWEDBANK	1,61%	2025-09-25	2 386 012,00	0,00	247 213,00	2 138 799,00
Summa			7 632 664,00	0,00	753 865,00	6 878 799,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	66 407	74 756
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 058	0
Summa leverantörsskulder	80 465	74 756

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	11 523	1 260
Summa skatteskulder	11 523	1 260

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 849	23 849
Skuld sociala avgifter och skatter	15 923	13 795
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Summa övriga skulder	39 712	37 584

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	10 177	9 168
Upplupna räntekostnader	36 338	18 494
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	45 000
Upplupna elkostnader	5 757	6 834
Upplupna vattenavgifter	11 942	12 081
Upplupna värmekostnader	47 158	44 640
Upplupna kostnader för renhållning	329	380
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 586	190 596
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 287	327 193

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 193 990	9 193 990

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

Sandviken 23/2-23

Ort och datum

Tommy Andersson

Tommy Andersson

Carina Mårtensson

Carina Mårtensson

Daniel Forsblom

Daniel Forsblom

Inga Bergqvist

Inga Bergqvist

Lena Karlsson

Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Toivonen

Jörgen Toivonen
Förtroendevald revisor

Tomas Elfving

Tomas Elfving
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, utsedda att granska BRF Vikingen nr2 Sandviken.
Räkenskaper och förvaltning, får efter verkställd granskning avgiva
följande revisionsberättelse för verksamhetsåret

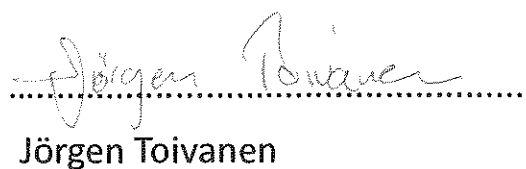
För fullgörande av vårt uppdrag har vi granskat inkomst och
utgiftsverifikat samt konstaterat att dessa stämmer med note-
ringar i bokföringen och har därvid icke funnit anledning till
anmärkning, därjämte har övriga förhållanden som kunnat
påverka föreningens ekonomi varit föremål för granskning.

Då övrigt intet förekommit, som ger anledning till anmärkning
får vi föreslå:

Att balans samt resultaträkningarna godkännes samt, att
styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken 23/2 - 23


Tomas Elfing


Jörgen Toivanen

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RB BRF Vikingen nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vikingen nr 2 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

