

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Eken i Vallentuna
Org nr: 716416-4084



Innehållsförteckning

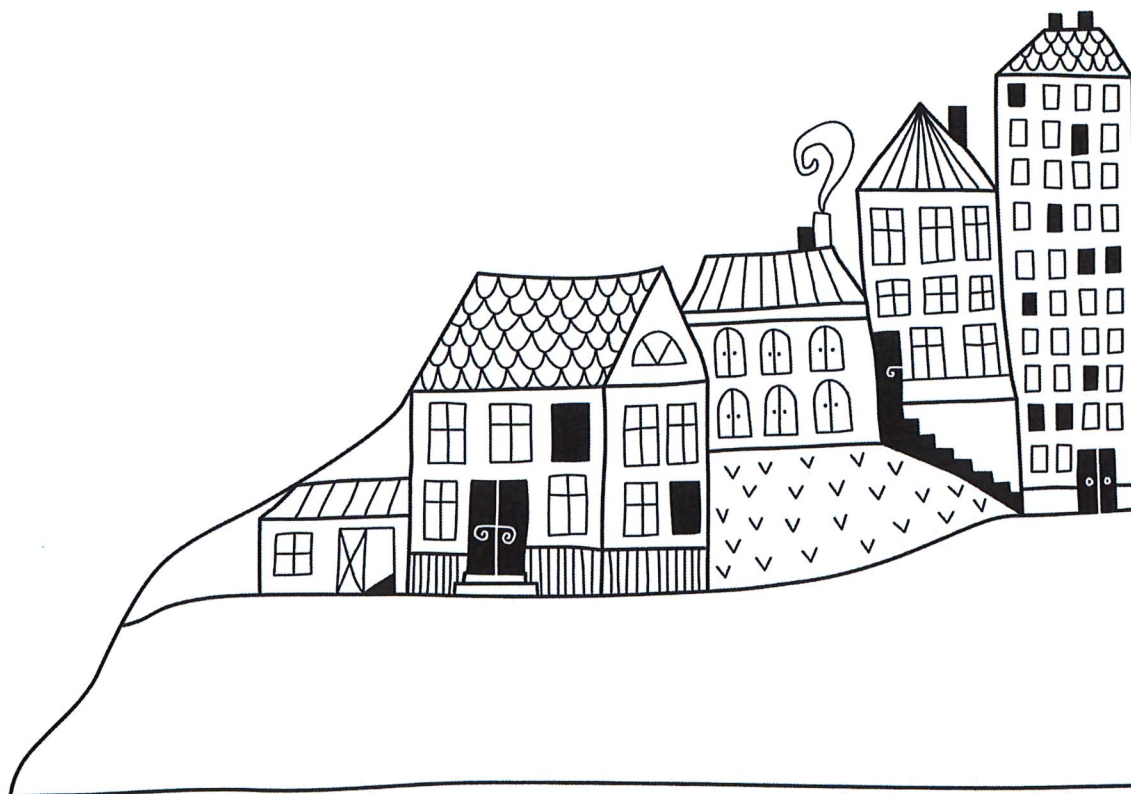
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Nyckeltal

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eken i
Vallentuna får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 2016-05-31.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Drift

Driftkostnaderna 2020, exklusive kostnader för reparationer och underhåll, är något lägre än 2019. Kostnadsminskningarna gäller inom vissa områden, under året är det främst elförbrukning och värmeförbrukning där kostnaderna minskat med drygt 200 tkr.

Intäkterna för räkenskapsåret är högre än 2019 då styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad under december 2019 men under 2020 har man 12 månaders avgiftsintäkter. Under året har föreningens gästlägenhet inbringat ca 11 tkr i intäkter.

Ekonomi

Det ekonomiska resultatet 2020 är högre än resultatet i den fastställda budgeten för 2020. Det beror på att man under året har haft lägre kostnader för underhåll än vad man planerade då man inte kunnat utföra allt planerat underhåll på grund av Covid-19.

Sammantaget har föreningen en god ekonomi och likviditet. Utvecklingen bedöms bli fortsatt stabil under 2021.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177% till 34%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177% till 263%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 513 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 406 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:63 Vallentuna Kommun. På fastigheten finns 6st byggnader med 136 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-1987.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	Summa
16	34	54	6	26	136

Dessutom tillkommer

Garageplatser	Parkeringsplatser
68	72

Total tomtarea 21 613 m²

Total bostadsarea 10 509 m²

Total lokalarea 571 m²

Årets taxeringsvärde 148 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 148 600 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 6,52 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. För 2020 har Riksbyggens styrelse beslutat att inte ge någon utdelning på grund Covid-19.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Fastighetsskötsel
ManKan Hiss AB	Hisservice
Energi & Fastighetsteknik	Ventilationsservice
Miljö- & Trädgårdsservice	Trädgårdsskötsel
Ojas Fönsterputs & Städ	Städning
ComHem	Kabel-TV
Ownit	Bredband

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 268 tkr och planerat underhåll för 605 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2019 och visar på en rekommenderad avsättning på 1 405 tkr på 30 års sikt.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Föreningslokaler	39 402
Åtgärder tak	219 932
Markarbeten för isolering av grund	240 000
Uppgrävning samt anläggning av ny parkering	105 523

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Britt-Marie Andersson	Ordförande	Stämman
Eva Pedersén	Vice ordförande	Stämman
Mats Laurell	Sekreterare	Stämman
Urban Krönström	Ledamot	Stämman
Marie Karlsson	Ledamot	Stämman
Ann-Sofi Löf	Ledamot	Stämman
Anders Mäcs	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Roger Ekerlin	Suppleant	Stämman
Elsie Blomqvist	Suppleant	Stämman
Kerstin Sundborg	Suppleant	Stämman
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Britt-Marie Andersson, Urban Krönström och Ann-Sofi Löf samt suppleanterna Roger Ekerlin och Kerstin Sundborg.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Engzells revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman
Kerstin Bergström	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
Ragnar Santesson, Winters revisionsbyrå		Stämman
Jan-Olof Borgén		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för 2021 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 286 tkr och planerat underhåll för 605 tkr. Bland reparationskostnaderna är de större beloppen:

VA / Sanitet	35 tkr
El / Installationer	28 tkr
Ventilation	32 tkr
Tvättstugor	60 tkr
Vandalisering	38 tkr

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

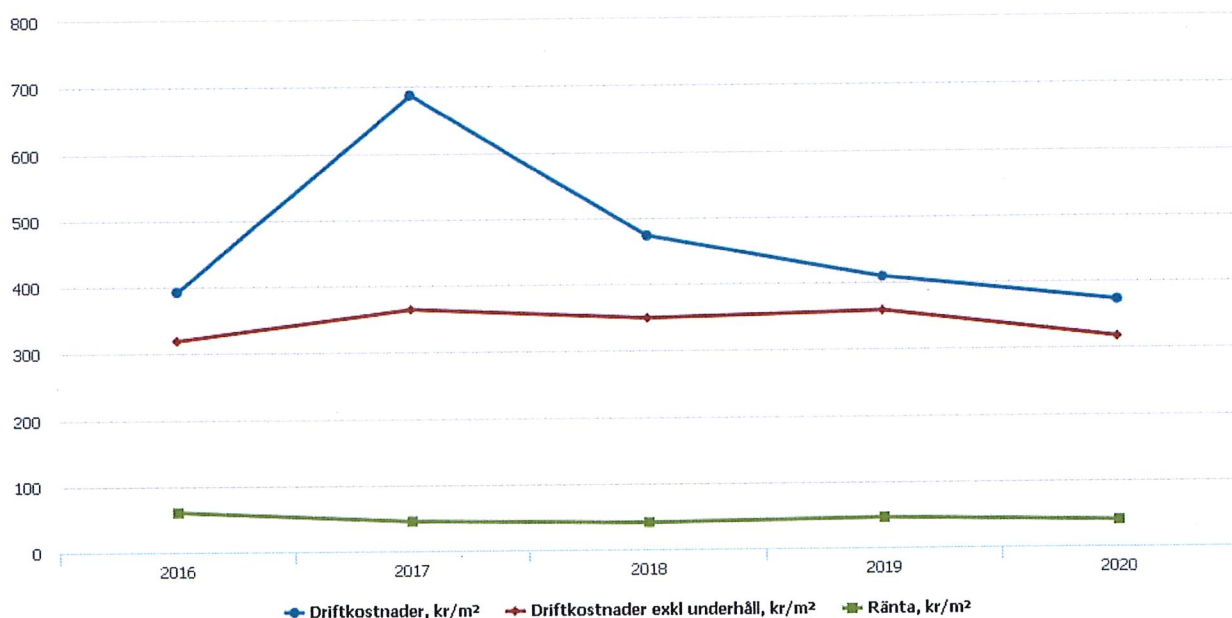
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 258	7 622	8 241	8 245	8 280
Resultat efter finansiella poster	1 893	746	724	-1 626	1 292
Årets resultat	1 893	746	724	-1 626	1 292
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 001	865	1 103	-1 267	1 681
Balansomslutning	74 020	74 486	75 526	76 390	78 956
Soliditet %	35	32	31	32	31
Likviditet %*	34	177	155	138	203
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	725	665	725	725	725
Driftkostnader, kr/m ²	372	409	473	687	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	318	358	349	364	319
Ränta, kr/m ²	40	46	41	45	60
Underhållsfond, kr/m ²	798	725	650	670	889
Lån, kr/m ²	4 232	4 376	4 521	4 666	4 810

*Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177% till 263%.



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	5 183 004	8 038 111	10 077 994	745 868
Disposition enl. årsstämmobeslut			745 868	-745 868
Reservering underhållsfond		1 405 000	-1 405 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-604 857	604 857	
Årets resultat				1 892 632
Vid årets slut	5 183 004	8 838 254	10 023 719	1 892 632

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 823 862
Årets resultat	1 892 632
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 405 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	604 857
Summa	11 916 351

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	11 916 351
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 258 179	7 621 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	371 610	329 243
Summa rörelseintäkter		8 629 789	7 950 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 123 270	-4 526 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-503 705	-497 910
Personalkostnader	Not 6	-152 746	-167 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 513 066	-1 524 464
Summa rörelsekostnader		-6 292 786	-6 716 466
Rörelseresultat		2 337 003	1 234 325
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 260	16 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-459 631	-524 806
Summa finansiella poster		-444 371	-488 457
Resultat efter finansiella poster		1 892 632	745 868
Årets resultat		1 892 632	745 868

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	65 824 143	67 192 113
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	648 866	793 962
Summa materiella anläggningstillgångar		66 473 009	67 986 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		66 677 009	68 190 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	253	470
Övriga fordringar	Not 15	4 585	4 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	172 720	206 753
Summa kortfristiga fordringar		177 558	211 808
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 165 456	6 084 349
Summa kassa och bank		7 165 456	6 084 349
Summa omsättningstillgångar		7 343 014	6 296 157
Summa tillgångar		74 020 023	74 486 232

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 183 004	5 183 004
Fond för yttre underhåll		8 838 254	8 038 111
Summa bundet eget kapital		14 021 258	13 221 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 023 719	10 077 994
Årets resultat		1 892 632	745 868
Summa fritt eget kapital		11 916 351	10 823 862
Summa eget kapital		25 937 610	24 044 978
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 589 440	46 889 440
Summa långfristiga skulder		26 589 440	46 889 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 300 000	1 600 000
Leverantörsskulder		264 198	449 632
Skatteskulder	Not 19	21 058	13 986
Övriga skulder	Not 20	128 651	485 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	779 067	1 002 661
Summa kortfristiga skulder		21 492 974	3 551 814
Summa eget kapital och skulder		74 020 023	74 486 232

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	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	1,5 %
Standardförbättringar	Linjär	10 år
Maskiner	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 619 100	6 984 175
Hyror, lokaler	538 740	534 636
Hyror, p-platser	176 737	176 684
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 756	-51 756
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 482	-29 591
Elavgifter	6 840	7 400
Summa nettoomsättning	8 258 179	7 621 548

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
IT-avgifter	155 250	126 875
Övriga ersättningar	8 264	13 445
Fakturerade kostnader	1 080	1 856
Övriga rörelseintäkter – <i>Andrahandsuthyrningar & gästlägenhet</i>	207 016	187 067
Summa övriga rörelseintäkter	371 610	329 243

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-604 857	-564 007
Reparationer	-268 052	-394 762
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-230 344	-223 272
Försäkringspremier	-119 766	-97 031
Kabel- och digital-TV	-170 233	-167 977
Pcb/Radonsanering	0	-10 725
Återbäring från Riksbyggen	0	2 600
Serviceavtal	-8 074	0
Sotning	-2 374	-4 301
Obligatoriska besiktningar	-12 204	-16 653
Bevakningskostnader	-50 745	-39 780
Snö- och halkbekämpning	-87 500	-153 448
Ersättningar till hyresgäster	-5 000	0
Förbrukningsinventarier	-36 856	-35 869
Vatten	-348 364	-483 538
Fastighetsel	-270 632	-324 369
Uppvärmning	-894 866	-1 005 237
Sophantering och återvinning	-194 320	-179 255
Förvaltningsarvode drift	-819 084	-828 948
Summa driftskostnader	-4 123 270	-4 526 572

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-234 468	-233 513
IT-kostnader	-162 850	-147 124
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-27 250
Övriga försäljningskostnader	-4 800	-1 050
Övriga förvaltningskostnader	-28 207	-42 403
Kreditupplysningar	-3 431	-4 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 722	-12 327
Kontorsmateriel	-3 877	0
Telefon och porto	-13 902	-14 567
Medlems- och föreningsavgifter	-6 800	-6 800
Köpta tjänster	-2 475	0
Bankkostnader	-1 922	-1 926
Övriga externa kostnader	0	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-503 705	-497 910

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sammanträdesarvoden	-15 600	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 500	-17 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-19 646	-28 021
Summa personalkostnader	-152 746	-167 521

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Avskrivning Maskiner och inventarier	-145 096	-156 494
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 513 066	-1 524 464

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Riksbyggens intresseförening	0	19 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	19 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 169	16 371
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	394
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 260	16 765

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-440 235	-506 120
Övriga räntekostnader	0	-141
Övriga finansiella kostnader	-19 396	-18 545
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-459 631	-524 806

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 198 000	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	1 609 302	1 609 302
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 307 302	96 307 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 505 887	-26 137 917
Standardförbättringar	-1 609 302	-1 609 302
	-29 115 189	-27 747 219
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 483 159	-29 115 189
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 824 143	67 192 113
Varav		
Byggnader	62 324 143	63 692 113
Mark	3 500 000	3 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	3 600 000	3 600 000
Totalt taxeringsvärde	148 600 000	148 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>102 765 000</i>	<i>102 765 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 835 000</i>	<i>45 835 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 564 938	1 564 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 564 938	1 564 938
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-770 976	-614 482
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-145 096	-156 494
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-916 072	-770 976
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	648 866	793 962
Varav		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	648 866	793 962

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	204 000	204 000
Summa andra långfristiga fordringar	204 000	204 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	253	470
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	253	470

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 585	4 585
Summa övriga fordringar	4 585	4 585

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 572	25 049
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	55 440
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 728	42 557
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 000	39 384
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 420	44 323
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 720	206 753

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 159 562	5 135 689
Transaktionskonto	2 005 894	948 660
Summa kassa och bank	7 165 456	6 084 349

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	46 889 440	48 489 440
Lån som löper ut nästkommande räkenskapsår	-19 500 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 589 440	46 889 440

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	0,87%	2021-08-09	12 300 000,00	400 000,00	11 900 000,00
SBAB	0,74%	2021-11-22	8 000 000,00	400 000,00	7 600 000,00
SBAB	0,89%	2022-08-09	3 600 000,00	400 000,00	3 200 000,00
SBAB	0,89%	2022-08-09	12 600 000,00	400 000,00	12 200 000,00
SBAB	0,79%	2022-11-14	11 989 440,00	0,00	11 989 440,00
Summa			48 489 440,00	1 600 000,00	46 889 440,00

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår) dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	21 058	13 986
Summa skatteskulder	21 058	13 986

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	0	356 886
Medlemmarnas reparationsfonder	124 532	124 532
Skuld sociala avgifter och skatter	4 118	4 116
Summa övriga skulder	128 651	485 534

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 467	5 467
Upplupna räntekostnader	16 521	17 311
Upplupna driftskostnader	0	3 315
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	68 034
Upplupna elkostnader	26 375	21 094
Upplupna värmekostnader	134 811	146 949
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 500
Upplupna styrelsearvoden	17 400	17 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 329	150 108
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	524 664	546 483
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	779 067	1 002 661

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	88 565 000	88 565 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

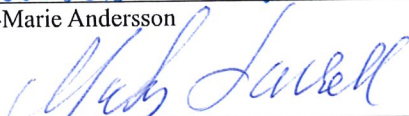
Vallentuna 4/3-2021
Ort och datum



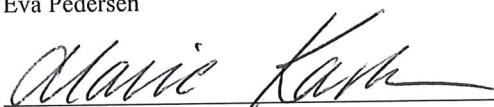
Britt-Marie Andersson



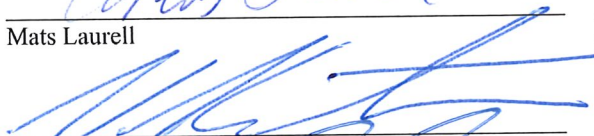
Eva Pedersén



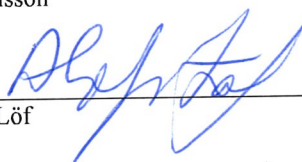
Mats Laurell



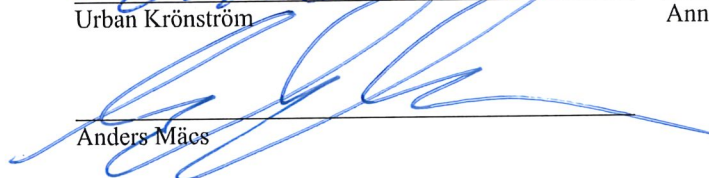
Marie Karlsson



Urban Krönström



Ann-Sofi Löf



Anders Mäcs

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29

Engzells Revisionsbyrå



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Kerstin Bergström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Eken i Vallentuna, org.nr 716416-4084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Eken i Vallentuna för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

19

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Eken i Vallentuna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

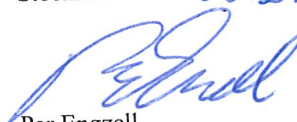
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

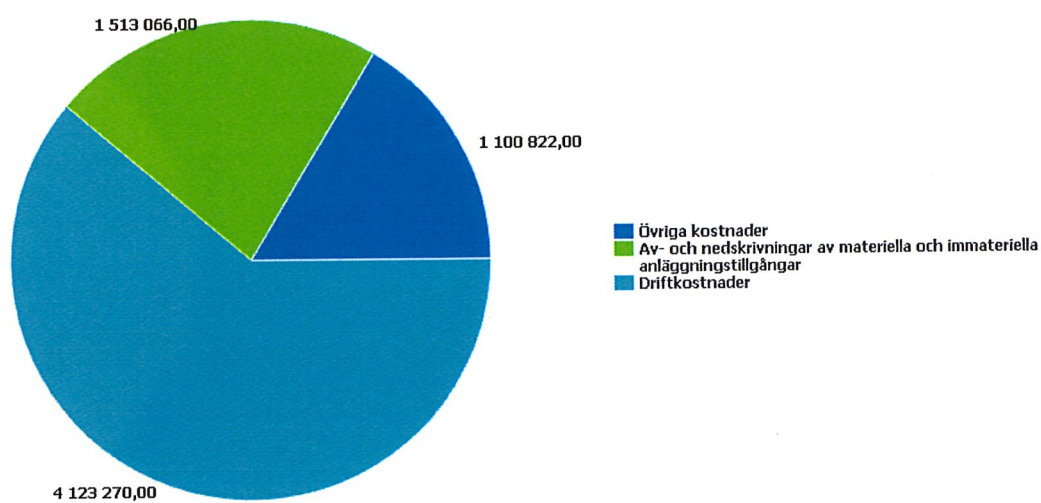
Stockholm 2021-03-29


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Kerstin Bergström
Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 123 270	4 526 572
Övriga externa kostnader	503 705	497 910
Personalkostnader	152 746	167 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 513 066	1 524 464
Finansiella poster	444 371	488 457
Summa kostnader	6 737 157	7 204 923



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	167 895	164 608
Trädgårdsskötsel grundavtal	285 046	276 743
Trädgårdsskötsel extra debiterat	105 449	178 563
Pcb/radon	0	10 725
Rabatt/återbäring från RB	0	-2 600
Serviceavtal	8 074	0
Inre skötsel/städ grund	148 821	162 758
Inre skötsel/städ extra	111 873	46 277
Sotning	2 374	4 301
Obligatoriska besiktningkostnader	2 300	0
Hissbesiktning	9 904	16 653
Bevakningskostnader	40 770	39 780
Bevakningskostnader jour	9 975	0
Snö- och halkbekämpning	87 500	153 448
Rep bostäder utg för köpta tj	2 846	14 476
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 204	634
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	59 665	51 942
Rep installationer utg för köpta tj	18 318	17 494
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	34 525	27 474
Rep install utg för köpta tj Värme	7 508	5 297
Rep install utg för köpta tj Ventilation	32 253	22 453
Rep install utg för köpta tj El	28 752	36 159
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	540	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2 780
Rep install utg för köpta tj Låssystem	16 600	61 773
Rep huskropp utg för köpta tj	5 500	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	551	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 600	540
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 449	1 419
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	7 760	38 738
Vattenskador	0	34 679
Vandalisering	37 981	78 904
UH lokaler utg för köpta tj	39 402	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	39 406
UH installationer utg för köpta tj	0	32 116
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	281 266
UH installationer utg för köpta tj El	0	196 219
UH huskropp utg för köpta tj Tak	219 932	15 000
UH Markytor utg för köpta tj	345 523	0
Fastighetsel	270 632	324 369
Uppvärmning	894 866	1 005 237
Vatten	348 364	483 538
Sophämtning	194 320	179 255
Fastighetsförsäkring	119 766	97 031
Ersättningar till hyresgäster	5 000	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	170 233	167 977
Fastighetsskatt	230 344	223 272
Förbrukningsinventarier	25 512	1 761
Förbrukningsmaterial	11 344	34 108
Summa driftkostnader	4 123 270	4 526 572

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Eken i Vallentuna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Eken i Vallentuna 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

