
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Rappedalen
Org nr: 716409-5916



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman 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

Medlemsvinst

RB Brf Rappedalen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 28 400 kronor i återbäring samt 4 800 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Rappedalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 1998-11-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 308 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Angered 106:1 med adress Rappedalsvägen 3-59 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 22 st radhus och 6 terrasshus med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988/1989.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
56	68	80	204

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	P-platser besök
103	104	24

Total tomtarea	24 011 m ²
Total bostadsarea	19 210 m ²
Total garagearea	1 339 m ²

Årets taxeringsvärde	182 341 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 736 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 1 224 tkr och planerat underhåll för 6 581 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 458 880 kr (120 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	221 375 kr
Installationer	738 876 kr
Huskropp utvändigt	4 656 454 kr
Marktytor	41 009 kr
Garage och p-platser	923 175 kr

Planerat underhåll

Renovering av träfasader

Lekplatser

Terrassgolv

OVK

Tegelfasader terrasshusen

Grönytor

Kallmurar terrasshusen

Takfläktar

Tvättstugor

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johnny Ekstrand	Ordförande	2021
Malin Ekstrand	Sekreterare	2020
Lennart Kihlström	Vice ordförande	2020
Göran Byhlin	Ledamot	2021
Bo Hansson	Ledamot	2020
Benjamin Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Holmgren	Suppleant	2020
Thomas Andersson	Suppleant	2021
Malin Coyle	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2020
Hans-Olof Lindh	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Isaksson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annelie Sjöqvist	
Elisabeth Locatelli Holmgren (Sammanställande)	2020

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 280 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 279 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften (kallhyran) den 1 juli 2018 då den sänktes med 4,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	17 072	17 416	17 711	17 237	16 768
Resultat efter finansiella poster	-800	2 306	2 447	1 644	2 115
Resultat exklusive avskrivningar	1 308	4 432	4 580	3 884	4 351
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 105	1 973	2 121	1 426	1 670
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	120	120	64	64	64
Balansomslutning	163 269	164 423	163 595	163 593	165 455
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	761	779	797	769	743
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	630	426	285	279	237
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	287	244	215	233	200
Ränta, kr/m ²	85	108	222	275	304
Lån, kr/m ²	5 154	5 222	5 247	5 345	5 491

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 479 986	25 069 051	5 598 009	2 306 321
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 306 321	-2 306 321
Reservering underhållsfond		2 458 880	-2 458 880	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 580 888	6 580 888	
Årets resultat				-800 307
Vid årets slut	21 479 986	20 947 042	12 026 338	-800 307

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 904 331
Årets resultat	-800 307
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 458 880
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 580 888
Summa	11 226 031

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

11 226 031

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	17 072 706		17 415 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 825		39 814
Summa rörelseintäkter		17 101 531		17 455 409
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-12 099 736		-8 760 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 814 079		-1 757 143
Personalkostnader	Not 6	-275 727		-311 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 108 176		-2 125 932
Summa rörelsekostnader		-16 297 718		-12 955 367
Rörelseresultat		803 813		4 500 043
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800		5 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 593		15 345
Räntekostnader för fastighetslån		-1 627 514		-2 214 298
Summa finansiella poster		-1 604 121		-2 193 722
Resultat efter finansiella poster		-800 308		2 306 321
Årets resultat		-800 308		2 306 321

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	149 078 145	151 185 852
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 403	1 872
Summa materiella anläggningstillgångar		149 079 548	151 187 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	51 000	50 632
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	50 632
Summa anläggningstillgångar		149 130 548	151 238 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 732	22 936
Övriga fordringar	Not 14	484 102	433 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	738 656	292 564
Summa kortfristiga fordringar		1 237 490	749 039
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	12 900 512	12 435 792
Summa kassa och bank		12 900 512	12 435 792
Summa omsättningstillgångar		14 138 002	13 184 831
Summa tillgångar		163 268 550	164 423 187

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 479 986	21 479 986	
Fond för yttre underhåll	20 947 042	25 069 050	
Summa bundet eget kapital	42 427 028	46 549 036	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	12 026 339	5 598 010	
Årets resultat	-800 308	2 306 321	
Summa fritt eget kapital	11 226 031	7 904 331	
Summa eget kapital	53 653 059	54 453 367	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	87 884 668	106 605 668
Summa långfristiga skulder		87 884 668	106 605 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 721 000	700 000
Leverantörsskulder		820 078	179 208
Skatteskulder		41 333	0
Övriga skulder	Not 18	107 172	102 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 041 240	2 382 157
Summa kortfristiga skulder		21 730 823	3 364 152
Summa eget kapital och skulder		163 268 550	164 423 187

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
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	3-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 613 552	14 957 868
Hyror, garage	366 600	366 757
Hyror, p-platser	192 000	190 500
Hyror, övriga	95 695	105 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 767	-8 539
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 662	-12 079
Bränsleavgifter, bostäder	1 815 288	1 815 288
Summa nettoomsättning	17 072 706	17 415 595

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	27 474	38 373
Fakturerade kostnader	1 440	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-89	1
Summa övriga rörelseintäkter	28 825	39 814

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-6 580 888	-3 756 828
Reparationer	-1 224 234	-1 056 081
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-312 318	-300 108
Korrigerig skatt 2017	14 132	0
Försäkringspremier	-230 667	-196 164
Kabel- och digital-TV	-64 654	-62 220
Återbäring från Riksbyggen	28 400	21 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 228	-18 786
Obligatoriska besiktningar	0	-3 650
Bevakningskostnader	-159 651	-145 590
Övriga utgifter, köpta tjänster	-191 644	-181 988
Snö- och halkbekämpning	-408 206	-205 263
Trädgårdskostnader	-41 006	-51 102
Förbrukningsinventarier	-39 489	-45 659
Fordons- och maskinkostnader	-4 002	-11 930
Vatten	-592 302	-467 827
Fastighetsel	-255 341	-219 249
Uppvärmning	-1 651 511	-1 684 800
Sophantering och återvinning	-377 125	-374 548
Summa driftkostnader	-12 099 736	-8 760 794

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	0	-1 122
Förvaltningsarvode administration	-1 653 924	-1 610 720
IT-kostnader	-13 695	-13 355
Styrelsearvode	-10 000	-9 868
Arvode, yrkesrevisorer	-21 111	-21 665
Övriga förvaltningskostnader	-62 543	-18 952
Kreditupplysningar	-4 290	-2 179
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 452	-43 595
Kontorsmateriel	-6 551	-7 013
Telefon och porto	0	-123
Konstaterade förluster hyrot/avgifter	-3	-20
Medlems- och föreningsavgifter	-12 240	-24 480
Bankkostnader	-2 270	-2 000
Övriga externa kostnader	-1 000	-2 050
Summa övriga externa kostnader	-1 814 079	-1 757 143

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-124 090	-141 552
Övriga ersättningar	-81 182	-88 115
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 820	-8 760
Övriga kostnadsersättningar	-11 645	-3 595
Övriga personalkostnader	-4 200	-3 400
Sociala kostnader	-37 790	-66 077
Summa personalkostnader	-275 727	-311 499

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 000 262	-2 000 262
Avskrivning Markanläggningar	-23 502	-29 070
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 944	-96 131
Avskrivning Installationer	-469	-469
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 108 176	-2 125 932

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i andra företag	4 800	5 232
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 800	5 232

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 234	14 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	359	344
Övriga ränteintäkter	0	268
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 593	15 345

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	180 904 000	180 904 000
Byggnadsinventarier	169 724	169 724
Mark	6 737 000	6 737 000
Tillkommande utgifter	1 531 312	1 531 312
Markanläggning	1 186 611	1 186 611
Markinventarier	28 256	28 256
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 556 903	190 556 903
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 604 952	-20 434 966
Byggnadsinventarier	-169 724	-169 724
Standardförbättringar	-1 131 139	-1 035 008
Markanläggningar	-1 106 703	-1 077 633
Markinventarier	-28 256	-28 256
Summa avskrivningar	-25 040 774	-22 745 587
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 000 262	-2 000 262
Årets avskrivning markanläggningar	-23 502	-29 070
Årets avskrivning markinventarier	-83 944	-96 131
	-2 107 707	-2 125 463
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 148 482	-24 871 050
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-14 500 000	-14 500 000
Summa nedskrivningar	-14 500 000	-14 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	149 078 145	151 185 851
Varav		
Byggnader	141 968 510	143 968 771
Mark	6 737 000	6 737 000
Tillkommande utgifter	316 229	400 173
Markanläggningar	56 406	79 907

Taxeringsvärden

Bostäder	179 200 000	136 000 000
Lokaler	3 141 000	2 736 000
Totalt taxeringsvärde	182 341 000	138 736 000
<i>varav byggnader</i>	<i>135 374 000</i>	<i>106 371 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 967 000</i>	<i>32 365 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier		521 013
Inventarier och verktyg	656 332	135 319
Installationer	82 545	82 545
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	738 877	738 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier		-521 013
Inventarier och verktyg	-656 332	-135 319
Installationer	-81 142	-80 205
	-737 474	-736 537
Årets avskrivningar		
Installationer	-469	-469
	-469	-469
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner		-521 013
Inventarier och verktyg	-656 332	-135 319
Installationer	-81 142	-80 674
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-737 474	-737 006
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 403	1 872
Varav		
Installationer	1 403	1 872

Not 12 Andelar långfristiga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Fonus	1 000	632
100 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	51 000	50 632

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 732	22 936
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 732	22 936

Not 14 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	227 785
Skattekonto	484 102	205 754
Summa övriga fordringar	484 102	433 539

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	234 626	230 667
Förutbetalda driftkostnader	36 848	34 763
Förutbetalt förvaltningsarvode	418 001	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 363	15 825
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 668	1 545
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 151	9 764
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	738 656	292 564

Not 16 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Sparkonto hos SBAB	11 064 099	4 152 155
Transaktionskonto	1 833 413	8 280 637
Summa kassa och bank	12 900 512	12 435 792

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	106 605 668	107 305 668
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 721 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	87 884 668	106 605 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK**	0,735%	2020-02-28	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	1,04%	2021-02-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	1,54%	2023-02-24	35 793 000,00	0,00	0,00	35 793 000,00
SWEDBANK	2,02%	2025-02-25	35 470 668,00	0,00	700 000,00	34 770 668,00
Summa			107 305 668,00	0,00	700 000,00	106 605 668,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 18 021 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	64 376	64 376
Skuld för moms	23 480	0
Skuld sociala avgifter och skatter	19 316	38 411
Summa övriga skulder	107 172	102 787

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	150 676	144 076
Upplupna driftskostnader	73 656	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	153 969	0
Upplupna elkostnader	22 837	28 356
Upplupna vattenavgifter	44 881	39 730
Upplupna värmekostnader	243 548	406 181
Upplupna revisionsarvoden	16 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	10 000	9 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	857 522
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 768	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 282 904	874 423
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 041 240	2 382 157

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	128 000 000	128 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2020-04-14
Ort och datum

Johnny Ekstrand
Johnny Ekstrand

Malin Ekstrand
Malin Ekstrand

Lennart Kihlström
Lennart Kihlström

Göran Byhlin
Göran Byhlin

Bo Hansson
Bo Hansson

Benjamin Stenlund
Benjamin Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandqvist
Axel Sandqvist
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen, org.nr 716409-5916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för år 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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 min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

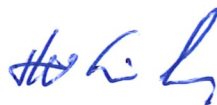
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den 2020-04-16



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

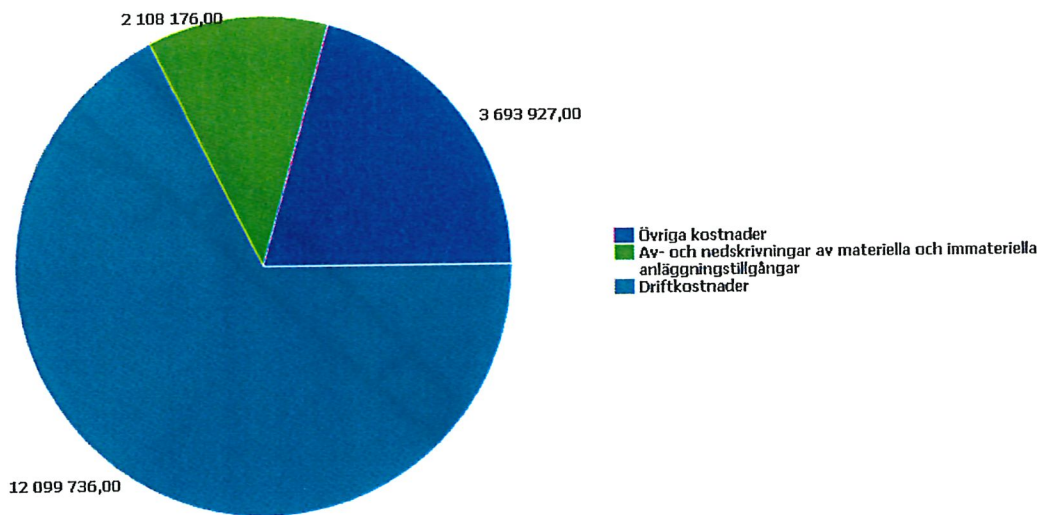
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

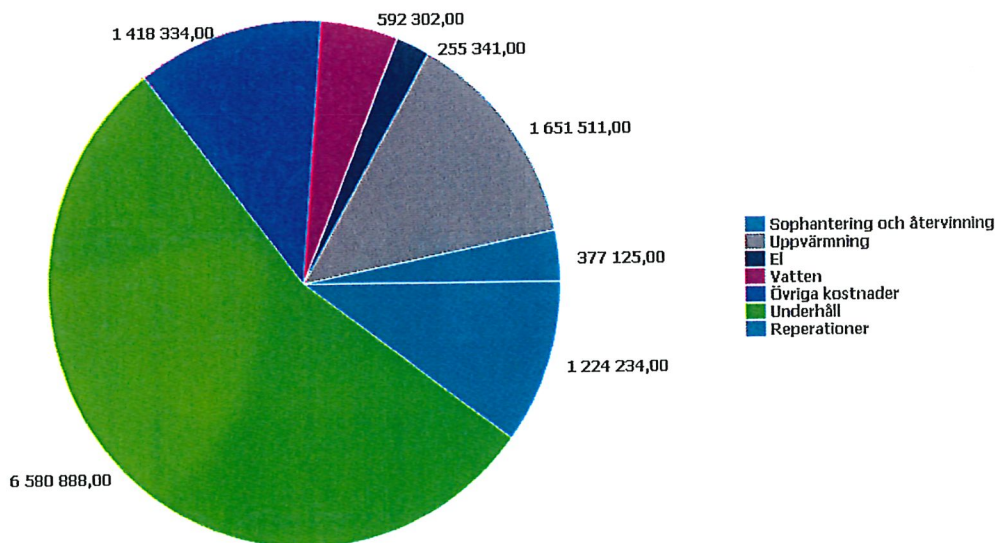
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 099 736	8 760 794
Övriga externa kostnader	1 814 079	1 757 143
Personalkostnader	275 727	311 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 108 176	2 125 932
Finansiella poster	1 604 121	2 193 722
Summa kostnader	17 901 838	15 149 088



Driftkostnadsfördelning



RB BRF Rappedalen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Rappedalen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



