

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Vargen  
Org nr: 799100-0360



## Dagordning<sup>1</sup> ordinarie föreningsstämma 2020

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
21. Stämmans avslutande

---

<sup>1</sup> Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



*Handwritten signature*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vargen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05.

Föreningen har sitt säte i Arvidsjaurs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av att driftkostnaderna i föreningen har ökat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 580% till 191%.

I resultatet ingår avskrivningar med 444 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 522 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vargen i Arvidsjaurs Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastigheternas adress är Storgatan 55 A-B, 57 A-B och 59 A-B i Arvidsjaur.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	12	21	3	0	42

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	36	25

Total bostadsarea 2 784 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 97 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 14 502 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 506 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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 87 tkr och planerat underhåll för 404 tkr.

**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.**

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 722 tkr (259 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	4 tkr
Gemensamma utrymmen	313 tkr
Installationer	87 tkr



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Krister Berglund	Ordförande	2021
Eva Bjuhr	Vice ordförande	2021
Nils-Erik Marklund	Sekreterare	2020
Martina Boman	Ledamot	2020
Anna-Lena Isaksson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Margareta Granström	Suppleant	2020
Anita Nilsson	Suppleant	2021
Kjell Åström	Suppleant	2020
Karl Pettersson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Kent Renberg KPMG AB	Föreningsvald revisor Auktoriserat revisionsbolag

<b>Revisorssuppleant</b>
Barbro Persson

<b>Valberedning</b>
Gertrud Lundberg Jens Boman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens solcellsanläggning igångsatts.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 1% från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 805 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	2 530	2 476	2 487	2 489	2 486
Resultat efter finansiella poster	78	183	-23	204	74
Soliditet	18%	19%	17%	17%	15%
Likviditet	191%	580%	424%	446%	366%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	805	789	789	789	807
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	577	530	608	522	532
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	61	64	81	99
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 244	3 338	3 434	3 527	3 617

**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	
	Reservfond	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 758	56 265	120 000	1 631 175	314 241	183 461
Disposition enl. årsstämmobeslut					183 461	-183 461
Reservering underhållsfond				721 922	-721 922	
Ianspråktagande av underhållsfond				-404 220	404 220	
Årets resultat						78 253
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 758</b>	<b>56 265</b>	<b>120 000</b>	<b>1 948 877</b>	<b>180 000</b>	<b>78 253</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	497 703
Årets resultat	78 253
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-721 922
Årets ianspråktagande av underhållsfond	404 220
<b>Summa</b>	<b>258 254</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**258 254**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 530 464	2 476 944
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 649	6 939
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 536 113</b>	<b>2 483 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 662 449	-1 525 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 325	-123 731
Personalkostnader	Not 6	-58 583	-71 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-443 790	-417 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 293 148</b>	<b>-2 138 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>242 965</b>	<b>345 302</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 048	6 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 690	8 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-179 450	-176 465
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 712</b>	<b>-161 841</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>78 253</b>	<b>183 461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>78 253</b>	<b>183 461</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	7 510 967	7 850 619
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 292 145	1 071 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 803 113</b>	<b>8 922 103</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	63 000	63 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 000</b>	<b>63 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 866 113</b>	<b>8 985 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 163	2 276
Övriga fordringar	Not 15	58 670	62 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	312 840	76 334
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>372 673</b>	<b>140 786</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 009 773	3 101 087
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 009 773</b>	<b>3 101 087</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 382 446</b>	<b>3 241 873</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 248 559</b>	<b>12 226 976</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		176 265	176 265
Reservfond		15 758	15 758
Fond för yttre underhåll		1 948 877	1 631 175
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 140 900</b>	<b>1 823 198</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		180 000	314 241
Årets resultat		78 253	183 461
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>258 254</b>	<b>497 703</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 399 154</b>	<b>2 320 901</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 077 500	9 347 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 077 500</b>	<b>9 347 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	269 600	269 600
Leverantörsskulder	Not 19	128 959	86 715
Övriga skulder	Not 20	31 404	16 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 341 941	186 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 771 904</b>	<b>558 975</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 248 559</b>	<b>12 226 976</b>

eu

# 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
Installationer	Linjär	20-30
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

su

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

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 241 276	2 197 236
Hyror, bostäder	47 940	47 940
Hyror, lokaler	18 213	36 852
Hyror, garage	133 488	133 488
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 213	-36 852
Elavgifter	98 760	98 280
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 530 464</b>	<b>2 476 944</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga ersättningar	4 652	6 145
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Övriga rörelseintäkter	1 000	799
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 649</b>	<b>6 939</b>

### Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-404 220	-401 698
Reparationer	-86 608	-56 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 768	-43 262
Försäkringspremier	-32 849	-27 049
Kabel- och digital-TV	-38 195	-36 976
Återbäring från Riksbyggen	1 300	1 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 669	0
Obligatoriska besiktningar	-55 601	-20 253
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 781
Snö- och halkbekämpning	-67 257	-61 223
Förbrukningsinventarier	-15 900	0
Förbrukningsmaterial	-16 853	-6 814
Fordons- och maskinkostnader	-552	0
Vatten	-143 395	-131 390
Fastighetsel	-228 507	-229 812
Uppvärmning	-431 980	-427 800
Sophantering och återvinning	-44 487	-44 789
Förvaltningsarvode drift	-41 909	-37 302
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 662 449</b>	<b>-1 525 858</b>

*BJ*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-92 541	-89 512
Arvode, yrkesrevisorer	-9 500	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 692	-5 053
Kreditupplysningar	-264	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 954	-6 145
Kontorsmateriel	-614	0
Telefon och porto	-1 813	-2 023
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-11
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Bankkostnader	-2 310	-2 250
Övriga externa kostnader	-9 438	-5 087
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-128 325</b>	<b>-123 731</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-40 000	-41 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 800	-16 600
Övriga kostnadsersättningar	-1 197	0
Sociala kostnader	-6 586	-13 898
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 583</b>	<b>-71 698</b>

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

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-333 801	-333 801
Avskrivning Markanläggningar	-5 851	-5 851
Avskrivning Installationer	-104 138	-77 642
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-443 790</b>	<b>-417 294</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 048	6 048
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 048</b>	<b>6 048</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 690	8 576
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 690</b>	<b>8 576</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-179 251	-176 166
Övriga räntekostnader	-198	-299
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-179 450</b>	<b>-176 465</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 677 104	29 677 104
Installationer		1 552 846
Mark	135 000	135 000
Markanläggning	118 000	118 000
	<u>29 930 104</u>	<u>31 482 950</u>
Omklassificering installationer (not 12)		-1 552 846
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 099 449	-14 765 648
Installationer		-403 720
Markanläggningar	-77 036	-71 185
	<u>-15 176 485</u>	<u>-15 240 553</u>
Omklassificering installationer		403 720
Årets avskrivningar byggnader	-333 801	-333 801
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 851	-5 851
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 516 137	-15 176 485
Nedskrivning	-6 903 000	-6 903 000
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b><u>7 510 967</u></b>	<b><u>7 850 619</u></b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 340 854	7 674 655
Mark	135 000	135 000
Markanläggning	35 113	40 964



## Taxeringsvärden

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>14 502 000</b>	<b>13 506 000</b>
Byggnader	11 922 000	11 490 000
Mark	2 580 000	2 016 000

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer (ventilation)	1 552 846	0
Omklassificering installationer		1 552 846
Årets anskaffning (Solceller)	1 324 800	
Ackumulerade avskrivningar	-481 362	-403 720
Årets avskrivningar	-104 138	-77 642
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-585 501	-481 362
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 292 145</b>	<b>1 071 484</b>

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	63 000	63 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>63 000</b>	<b>63 000</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	1 163	2 276
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 163</b>	<b>2 276</b>

## Not 15 Övriga fordringar

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	20 365	23 871
Skattekonto	38 305	38 305
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>58 670</b>	<b>62 176</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 303	32 849
Förutbetalda driftkostnader	0	14 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 537	6 163
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 000	23 135
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>312 840</b>	<b>76 334</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	981 453	2 672 763
Transaktionskonto	2 028 320	428 324
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 009 773</b>	<b>3 101 087</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 347 100	9 616 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-269 600	-269 600
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 077 500</b>	<b>9 347 100</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,69%	**2020-03-30	2 355 000,00	0,00	150 000,00	2 205 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,90%	**2020-09-30	3 725 000,00	0,00	50 000,00	3 675 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,78%	2021-09-30	3 536 700,00	0,00	69 600,00	3 467 100,00
<b>Summa</b>			<b>9 616 700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>269 600,00</b>	<b>9 347 100,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\* Lån att omförhandla nästa räkenskapsår

5 880 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 269 600 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 078 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 999 100 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.





**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Leverantörsskulder	128 959	86 715
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>128 959</b>	<b>86 715</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	16 211	16 211
Skuld sociala avgifter och skatter	15 193	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>31 404</b>	<b>16 211</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	3 393	0
Upplupna räntekostnader	11 638	11 954
Upplupna elkostnader	34 833	10 117
Upplupna vattenavgifter	11 553	0
Upplupna värmekostnader	52 009	56 655
Upplupna kostnader för renhållning	3 780	0
Upplupna revisionsarvoden	9 250	9 000
Upplupna styrelsearvoden	10 800	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 011 606	2 913
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 080	95 810
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 341 941</b>	<b>186 449</b>

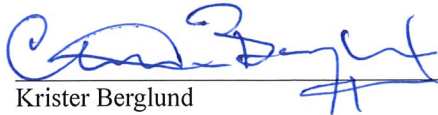
**Not 22 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 605 000	19 605 000



**Styrelsens underskrifter**

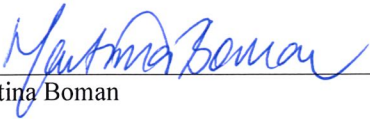
Arvidsjaur 20-04-16  
Ort och datum



Krister Berglund



Eva Bjuhr



Martina Boman



Nils-Erik Marklund



Anna-Lena Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

22 april 2020



Kent Renberg  
Föreningsvald revisor



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vargen i Arvidsjaur, org. nr 799100-0360

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vargen i Arvidsjaur 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Vargen i Arvidsjaur 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

22 april 2020

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Kent Renberg  
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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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

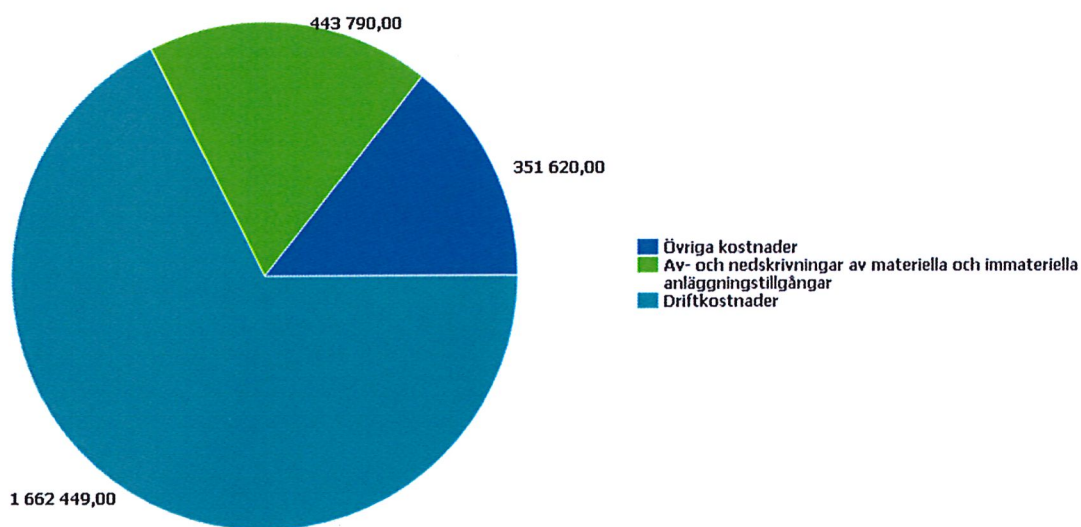
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



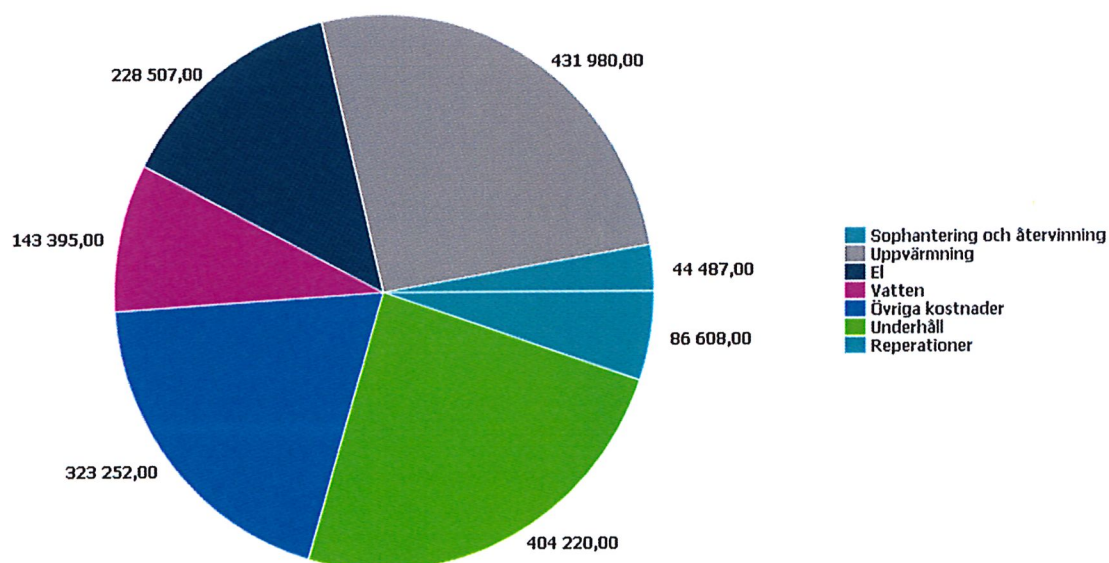
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 662 449	1 525 858
Övriga externa kostnader	128 325	123 731
Personalkostnader	58 583	71 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	443 790	417 294
Finansiella poster	164 712	161 841
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 457 859</b>	<b>2 300 422</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	-1 300	-1 125
Systematiskt brandskyddsarbete	8 669	0
Inre skötsel/städ, grund	41 909	37 302
Obligatoriska besiktningkostnader	21 000	0
Hissbesiktning	34 601	20 253
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1 781
Snö- och halkbekämpning	67 257	61 223
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	4 433	1 552
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	9 712	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	6 809	4 176
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	5 138
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	9 091	3 030
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4 935	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	30 303	37 763
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1 344	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	280	5 175
Övriga Reparationer	14 383	0
Vattenskador	5 320	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	3 983	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	313 438	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	86 799	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	44 635
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	357 063
Fastighetsel	228 507	229 812
Fjärrvärme	431 980	427 800
Vatten	143 395	131 390
Sophämtning	44 487	44 789
Fastighetsförsäkring	32 849	27 049
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	38 195	36 976
Fastighetsskatt	46 768	43 262
Förbrukningsinventarier	15 900	0
Förbrukningsmaterial	16 853	6 814
Övriga kostnader för transportmedel	552	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 662 449</b>	<b>1 525 858</b>



---

# RB BRF Vargen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Vargen 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](http://www.riksbyggen.se)

