

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Myran

Org nr: 794700-2098



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
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 samt av föreningsmedlem till stämman anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 1 |
| Resultaträkning..... | 5 |
| Balansräkning..... | 6 |
| Noter..... | 8 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Myran får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 7 962 607 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-07-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 86%.

I resultatet ingår avskrivningar med 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 201 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheterna; Taljan 3 och 4 samt Trossen 3 med byggnadsår 1951-1954. Fastigheterna är belägna i Skellefteå kommun.

Byggnaderna är försäkrade i Folksam. Där ingår fastighetsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår en ansvarsdel för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 1 r o k | 2 r o k | 3 r o k | 4 r o k | Summa |
|---------|---------|---------|---------|-------|
| 14 | 40 | 56 | 10 | 120 |

Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 7 | 17 | 106 |

| | |
|-------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 7 848 m ² |
| Total lokalarea | 238 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 22 714 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 22 714 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,25 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten norra. 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 308 tkr och planerat underhåll för 227 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 650 tkr för det närmaste året. Detta motsvarar en avsättning på 83 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 895 tkr, 114 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll Beskrivning | Belopp |
|--|---------|
| Gemensamma utrymmen | 50 739 |
| Installationer | 111 260 |
| Huskropp utvändigt | 33 120 |
| Garage och p-platser | 31 719 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Jonatan Rydberg | Ordförande | 2021 |
| Olof Karlsson | Vice ordförande | 2021 |
| Rolf Karlsson | Ledamot | 2020 |
| Micael Antestig | Ledamot | 2020 |
| Roland Jonsson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| André Hedlund | Suppleant | 2021 |
| Maria Lundmark | Suppleant | 2020 |
| Lars Rosendahl | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |
| Vilhelm Karic | Föreningsvald revisor |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 206 939 | 0 | 2 607 000 | 0 | 704 879 | -4 865 717 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -4 865 717 | 4 865 717 |
| Reservering underhållsfond | | | | 895 000 | -895 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -226 837 | 226 837 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | -79 000 | | 79 000 | |
| Årets resultat | | | | | | 776 502 |
| Vid årets slut | 206 939 | 0 | 2 528 000 | 668 163 | -4 750 001 | 776 502 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 160 838 |
| Årets resultat | 776 502 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -895 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 226 837 |
| Överföring från uppskrivningsfonden | 79 000 |
| Summa | -3 973 499 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 973 499

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 970 540 | 5 849 297 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 74 831 | 61 314 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 045 371 | 5 910 611 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 187 549 | -8 604 420 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 404 733 | -1 395 842 |
| Personalkostnader | Not 6 | -74 013 | -75 189 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -424 673 | -436 268 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 090 968 | -10 511 719 |
| Rörelseresultat | | 954 403 | -4 601 109 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 17 280 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 3 966 | 1 045 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -181 866 | -282 933 |
| Summa finansiella poster | | -177 901 | -264 608 |
| Resultat efter finansiella poster | | 776 502 | -4 865 717 |
| Årets resultat | | 776 502 | -4 865 717 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 12 811 758 | 13 234 220 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 6 634 | 8 845 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 12 818 392 | 13 243 065 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 180 000 | 180 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 180 000 | 180 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 998 392 | 13 423 065 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 12 850 | 61 845 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 53 719 | 48 899 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 102 817 | 89 029 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 169 386 | 199 773 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 1 728 122 | 1 182 200 |
| Summa kassa och bank | | 1 728 122 | 1 182 200 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 897 508 | 1 381 973 |
| Summa tillgångar | | 14 895 899 | 14 805 038 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 206 939 | 206 939 |
| Uppskrivningsfond | Not 18 | 2 528 000 | 2 607 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 668 163 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 403 102 | 2 813 939 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 750 001 | 704 879 |
| Årets resultat | | 776 502 | -4 865 717 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 973 499 | -4 160 838 |
| Summa eget kapital | | -570 397 | -1 346 899 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 13 247 144 | 13 484 159 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 247 144 | 13 484 159 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 183 972 | 147 704 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 343 845 | 281 632 |
| Skatteskulder | Not 21 | 29 036 | 16 928 |
| Övriga skulder | Not 22 | 1 084 896 | 1 100 238 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 577 404 | 1 121 276 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 219 153 | 2 667 778 |
| Summa eget kapital och skulder | | 14 895 899 | 14 805 038 |

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 |
| Byggnader uppskrivning | Linjär | 38 |
| Standardförbättringar | Linjär | 20-34 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |
| Installationer | Linjär | 5 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 686 064 | 5 603 363 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -176 897 | -176 897 |
| Hyror, lokaler | 15 114 | 14 952 |
| Hyror, garage | 48 875 | 47 172 |
| Hyror, p-platser | 99 280 | 98 960 |
| Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler | -3 186 | -756 |
| Hyes- och avgiftsbortfall, garage | -1 703 | 0 |
| Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser | -15 036 | -14 122 |
| Elavgifter | 318 028 | 276 624 |
| Summa nettoomsättning | 5 970 540 | 5 849 297 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 34 338 | 32 670 |
| Fakturerade kostnader | 5 519 | 4 440 |
| Övriga rörelseintäkter | 34 974 | 20 373 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 3 831 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 74 831 | 61 314 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -226 837 | -3 403 574 |
| Reparationer | -307 664 | -2 495 662 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -69 948 | -69 098 |
| Försäkringspremier | -99 204 | -89 945 |
| Kabel- och digital-TV | -159 819 | -156 767 |
| Pcb/Radonsanering | 0 | -19 115 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 16 800 |
| Snö- och halkbekämpning | -151 311 | -154 676 |
| Förbrukningsinventarier | -23 075 | -7 236 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | -1 161 |
| Vatten | -410 389 | -475 473 |
| Fastighetsel | -387 377 | -432 994 |
| Uppvärmning | -1 084 507 | -1 064 132 |
| Sophantering och återvinning | -246 133 | -226 704 |
| Förvaltningsarvode drift | -21 283 | -24 684 |
| Summa driftkostnader | -3 187 549 | -8 604 420 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-07-01 | 2018-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
| Förvaltningsarvode administration | -1 121 696 | -1 096 255 |
| IT-kostnader | -148 500 | -148 500 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -22 260 | -21 675 |
| Övriga förvaltningskostnader | -31 402 | -4 468 |
| Kreditupplysningar | -10 888 | -41 860 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -33 604 | -22 147 |
| Telefon och porto | -14 976 | -11 496 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -925 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -10 080 | -10 080 |
| Serviceavgifter | -6 913 | -6 813 |
| Bankkostnader | -1 940 | -180 |
| Övriga externa kostnader | -1 550 | -32 369 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 404 733 | -1 395 842 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-07-01 | 2018-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
| Styrelsearvoden | -34 650 | -34 650 |
| Sammanträdesarvoden | -9 322 | -9 140 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -16 575 | -16 575 |
| Sociala kostnader | -13 466 | -14 824 |
| Summa personalkostnader | -74 013 | -75 189 |

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

| | 2019-07-01 | 2018-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
| Avskrivning Byggnader | -236 945 | -236 945 |
| Avskrivning Markanläggningar | -18 339 | -18 339 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -167 178 | -178 773 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -2 211 | -2 211 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -424 673 | -436 268 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-07-01 | 2018-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0 | 17 280 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 17 280 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-07-01 | 2018-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 3 966 | 1 045 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 966 | 1 045 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-07-01 | 2018-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -181 866 | -154 976 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -137 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -127 820 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -181 866 | -282 933 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 13 306 877 | 13 306 877 |
| Mark | 165 000 | 165 000 |
| Tillkommande utgifter | 6 368 887 | 1 368 887 |
| Markanläggning | 227 290 | 227 290 |
| | 20 068 054 | 15 068 054 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tillkommande utgifter | 0 | 5 000 000 |
| | 0 | 5 000 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 20 068 054 | 20 068 054 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -8 098 616 | -7 940 671 |
| Tillkommande utgifter | -1 224 961 | -1 046 188 |
| Markanläggningar | -117 257 | -98 918 |
| | -9 440 834 | -9 085 777 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -157 945 | -157 945 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -167 178 | -178 773 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -18 339 | -18 339 |
| | -343 462 | -355 057 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -9 784 296 | -9 440 834 |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående uppskrivningar | 2 607 000 | 2 686 000 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -79 000 | -79 000 |
| | 2 528 000 | 2 607 000 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 12 811 758 | 13 234 220 |
| Varav | | |
| Byggnader | 5 050 316 | 5 208 261 |
| Byggnader uppskrivning | 2 528 000 | 2 607 000 |
| Mark | 165 000 | 165 000 |
| Tillkommande utgifter | 4 976 748 | 5 143 926 |
| Markanläggningar | 91 694 | 110 033 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 22 456 000 | 22 456 000 |
| Lokaler | 258 000 | 258 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 22 714 000 | 22 714 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>17 722 000</i> | <i>17 722 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>4 992 000</i> | <i>4 992 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 315 729 | 315 729 |
| Installationer | 386 782 | 386 782 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 702 511 | 702 511 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -306 884 | -304 673 |
| Installationer | -386 782 | -386 782 |
| | -693 666 | -691 455 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -2 211 | -2 211 |
| | -2 211 | -2 211 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -309 095 | -306 884 |
| Installationer | -386 782 | -386 782 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -695 877 | -693 666 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 6 634 | 8 845 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 6 634 | 8 845 |

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag | 180 000 | 180 000 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 180 000 | 180 000 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 12 722 | 61 717 |
| Kundfordringar | 128 | 128 |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | 172 562 | 172 562 |
| Nedskrivning av kundfordringar | -172 562 | -172 562 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 12 850 | 61 845 |

| Not 15 Övriga fordringar | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 53 719 | 48 899 |
| Summa övriga fordringar | 53 719 | 48 899 |

| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 49 951 | 49 253 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 40 491 | 39 776 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 12 375 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 102 817 | 89 029 |

| Not 17 Kassa och bank | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 1 504 | 5 601 |
| Transaktionskonto | 1 726 618 | 1 176 599 |
| Summa kassa och bank | 1 728 122 | 1 182 200 |

| Not 18 Uppskrivningsfond | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Redovisat värde vid årets början | 2 607 000 | 2 686 000 |
| Bankmedel | -79 000 | -79 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 528 000 | 2 607 000 |

| Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 13 431 116 | 13 631 863 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -183 972 | -147 704 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 13 247 144 | 13 484 159 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,24% | 2019-09-30 | 1 746 775,00 | -1 730 000,00 | 16 775,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,15% | 2024-01-30 | 68 750,00 | 0,00 | 5 000,00 | 63 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,15% | 2024-01-30 | 84 550,00 | 0,00 | 6 152,00 | 78 398,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,15% | 2024-01-30 | 259 175,00 | 0,00 | 18 852,00 | 240 323,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,22% | 2020-10-30 | 2 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,24% | 2021-09-30 | 772 740,00 | 0,00 | 18 000,00 | 754 740,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,24% | 2021-09-30 | 1 818 760,00 | 0,00 | 30 000,00 | 1 788 760,00 |
| SWEDBANK | 1,29% | 2022-01-25 | 995 000,00 | 0,00 | 20 000,00 | 975 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,59% | 2022-09-30 | 1 472 884,00 | 0,00 | 15 968,00 | 1 456 916,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,53% | 2022-12-01 | 412 998,00 | 0,00 | 0,00 | 412 998,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,53% | 2022-12-01 | 530 231,00 | 0,00 | 0,00 | 530 231,00 |
| SWEDBANK | 1,52% | 2023-11-24 | 2 475 000,00 | 0,00 | 50 000,00 | 2 425 000,00 |
| SWEDBANK | 1,55% | 2024-01-25 | 995 000,00 | 0,00 | 20 000,00 | 975 000,00 |
| SEB | 0,84% | 2024-09-28 | 0,00 | 1 730 000,00 | 0,00 | 1 730 000,00 |
| Summa | | | 13 631 863,00 | 0,00 | 200 747,00 | 13 431 116,00 |

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommade räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 343 845 | 281 632 |
| Summa leverantörsskulder | 343 845 | 281 632 |

Not 21 Skatteskulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 29 036 | 16 928 |
| Summa skatteskulder | 29 036 | 16 928 |

Not 22 Övriga skulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 1 080 248 | 1 097 994 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 2 291 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | -60 |
| Clearing | 4 648 | 13 |
| Summa övriga skulder | 1 084 896 | 1 100 238 |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 9 740 | 9 866 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 22 478 | 1 536 |
| Upplupna elkostnader | 19 617 | 23 423 |
| Upplupna värmekostnader | 42 973 | 57 201 |
| Upplupna revisionsarvoden | 22 185 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 440 | 691 339 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 5 935 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 458 971 | 331 976 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 577 404 | 1 121 276 |

Not Ställda säkerheter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 034 500 | 14 034 500 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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


Styrelsens underskrifter


Skelleftehamn 5/10-20
Ort och datum


Jonatan Rydberg


Olof Karlsson


Rolf Karlsson


Micael Antestig


Roland Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-11



KPMG AB
Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor


Vilhelm Karic
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Myran, org. nr 794700-2098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myran för år 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 bero. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Myran för år 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Skellefteå den 2020-11-11

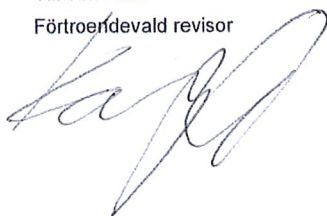
KPMG AB



Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor

Vilhelmin Karic
Vilhelm Karic

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 av 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.

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 planerliga 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.

RBF Myran

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Myran 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

