
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Friheten
Org nr: 702002-1692



Dagordning vid ordinarie stämma enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse	s 22
Nyckeltal	s. 24
Ordförandebrev	s. 25
Att bo i BRF	s 26
Ordlista	s 27



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Friheten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 nyttjande till permanent boende utan bergränsning i tiden om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 391% till 409%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 775 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Friheten 1 i Stockholm kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 260 lägenheter samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Kolbäcksgård 1-33 samt 6-36 i Bagarmossen.

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-01-01 med en årlig avgäld på 876 100 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
32	13	104	83	25	3	260

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
91	45	39

Total tomtarea 26 826 m²

Total bostadsarea 15 575 m²

Total lokalarea 1 413 m²

Årets taxeringsvärde 245 096 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 189 068 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell

utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 751 tkr och planerat underhåll för 5 679 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 99 162 tkr för de närmaste 30 åren och ett underhållsbehov på 24 701 tkr för de närmaste 10 åren. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning med 3 132 tkr/ år för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 132 tkr.

Föreningen har utfört följande större underhåll:

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

	År
Nytt sopsystem	2011
Renovering av tvättstuga, K12	2011
Renovering av tvättstuga, K33	2012
Installation av bredband	2012
Målning av takplåt	2013
Målning av entrédörrar	2013
Spolning och filmning av avlopp i källarplan	2013
Upprustning föreningslokal	2013-2014
Målning av trapphus och byte av armaturer	2013-2015
Relining av samtliga avloppsror i höghusets källare	2014
Värmearbeten; byte av radiatorventiler m.m.	2014
Va/sanitet/värme	2014-2015
Tilläggsisolering tak	2014-2015
Renovering av tvättstuga, K28	2016
Relining liggande avloppsledning, K24-K36	2016
Takarbete	2017-2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning källardörrar	17 tkr
Relining källare (färdigställt)	5 554 tkr
Renovering tvättstuga	46 tkr
Dörrbyte	56 tkr
Undercentralen underhåll	6 tkr

Föreningen planerar att utföra följande större underhåll:

Planerat underhåll	År	Kommentar
El	2025-2030	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harriet Holmgren	Ordförande	2020
Mikael Hjälle	Vice ordförande/Sekreterare	2020
Towe Hägg	Ledamot	2020
Ronny Wallin	Ledamot	2021
Pål Øiaas	Ledamot	2021
Jörgen Retsloff	Ledamot	2020
David Isaksson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peeter Mihkla	Suppleant	2020
Isabella Silberfeldt Unger	Suppleant	2020
Marlene Söderquist Neijber	Suppleant	2021
Hilkka-Riitta Kovanen	Suppleant	2020
Malin Hökby	Suppleant	2021
Albin Prior	Suppleant	2021
Freja Ström	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Clarence Koppberg	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
KPMG Bohlins AB	Stämman
Dan Andersson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Martin Nyblom (sammankallande)	Stämman
Jenny Bergström	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 326 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 330 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 att höja avgifterna med 2 % från 2020-01-01.

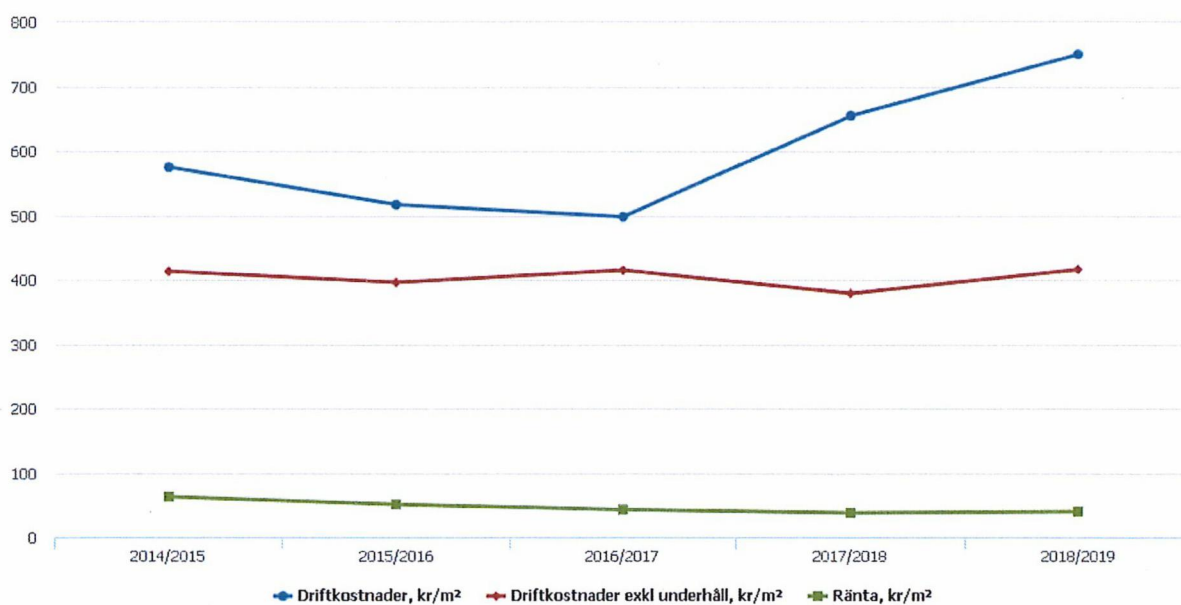
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 774 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	12 546	12 404	12 191	11 946	11 763
Resultat efter finansiella poster	-3 038	-1 575	1 191	711	-1 194
Soliditet %	13	18	21	19	18
Likviditet %	409	391	533	403	314
Driftkostnader, kr/m ²	750	655	498	517	575
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	416	379	415	396	413
Ränta, kr/m ²	40	38	43	51	63



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	442 222	5 205 329	4 708 770	-1 575 914
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 575 914	1 575 914
Reservering underhållsfond		3 132 000	-3 132 000	
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 678 913	5 678 913	
Årets resultat				-3 038 187
Vid årets slut	442 222	3 658 416	4 679 769	-3 038 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 132 856
Årets resultat	-3 038 187
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-3 132 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut fg år	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 678 913
Summa	1 641 582

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 641 582

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 546 521	12 404 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	516 103	444 031
Summa rörelseintäkter		13 062 624	12 848 360
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 737 774	-11 076 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 109 906	-1 198 860
Personalkostnader	Not 6	-371 864	-260 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 262 976	-1 262 976
Summa rörelsekostnader		-15 482 519	-13 799 203
Rörelseresultat		-2 419 895	-950 843
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	37 440	37 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 491	17 369
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-674 223	-679 880
Summa finansiella poster		-618 292	-625 071
Resultat efter finansiella poster		-3 038 187	-1 575 914
Årets resultat		-3 038 187	-1 575 914

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 712 107	37 910 768
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	98 896	163 211
Summa materiella anläggningstillgångar		36 811 003	38 073 979
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	390 000	390 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		390 000	390 000
Summa anläggningstillgångar		37 201 003	38 463 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	792	180
Övriga fordringar	Not 15	391 870	620 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	375 759	344 733
Summa kortfristiga fordringar		768 421	965 521
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 977 585	9 283 671
Summa kassa och bank		6 977 585	9 283 671
Summa omsättningstillgångar		7 746 007	10 249 192
Summa tillgångar		44 947 010	48 713 171

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		442 222	442 222
Fond för yttre underhåll		3 658 416	5 205 329
Summa bundet eget kapital		4 100 638	5 647 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 679 769	4 708 770
Årets resultat		-3 038 187	-1 575 914
Summa fritt eget kapital		1 641 582	3 132 856
Summa eget kapital		5 742 220	8 780 407
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 310 249	37 310 249
Summa långfristiga skulder		37 310 249	37 310 249
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	216 545	184 157
Skatteskulder	Not 20	50 755	31 174
Övriga skulder	Not 21	7 237	10 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 620 004	2 396 859
Summa kortfristiga skulder		1 894 541	2 622 515
Summa eget kapital och skulder		44 947 010	48 713 171

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. Räkna 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
Fasader och balkonger	Linjär	60
Stambyte	Linjär	50
Isolering vind	Linjär	15
Köksstammar	Linjär	30
Ombyggnation föreningslokal	Linjär	15
Fjärrvärme	Linjär	15
Sophantering	Linjär	15
Tvättstugor	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 061 708	11 824 638
Hyror, lokaler	195 992	196 098
Hyror, garage	290 551	291 274
Hyror, p-platser	81 392	73 455
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 666	-28 590
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 529	-4 586
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-562
Rabatter	-66 317	0
Uppvärmning, bostäder	25 390	30 900
Elavgifter	18 000	21 702
Summa nettoomsättning	12 546 521	12 404 329

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avgifter bredband	210 796	209 277
Övriga ersättningar	5 815	448
Fakturerade kostnader	2 340	1 800
Övriga rörelseintäkter	48 740	40 883
Försäkringsersättningar	248 412	191 623
Summa övriga rörelseintäkter	516 103	444 031

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-5 678 913	-4 701 249
Reparationer	-750 955	-432 564
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-418 980	-388 300
Tomträttsavgäld	-876 100	-876 100
Försäkringspremier	-213 493	-197 029
Kabel- och digital-TV	-70 765	-75 010
Återbäring från Riksbyggen	12 900	12 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-57 140	0
Serviceavtal	-25 495	-21 395
Obligatoriska besiktningar	-329 613	-55 570
Bevakningskostnader	0	-16 066
Snö- och halkbekämpning	-215 880	-310 402
Statuskontroll	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	-22 716	-76 627
Vatten	-419 041	-334 754
Fastighetsel	-298 183	-283 805
Uppvärmning	-2 266 744	-2 334 482
Sophantering och återvinning	-184 185	-204 023
*Förvaltningsarvode drift	-922 472	-775 700
Summa driftkostnader	-12 737 774	-11 076 825

*Förvaltningsarvode drift avser trädgårdsarbete, yttre- och inre skötsel samt utöver avtal teknisk förvaltning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-703 573	-811 694
IT-kostnader	-220 236	-213 228
Arvode, yrkesrevisorer	-41 000	-48 375
Övriga förvaltningskostnader	-43 082	-21 809
Kreditupplysningar	-10 971	-2 205
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 186	-56 723
Kontorsmateriel	-5 043	-16 219
Telefon och porto	-6 498	-6 535
Medlems- och föreningsavgifter	-18 142	-19 748
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	-5 625	0
Summa övriga externa kostnader	-1 109 906	-1 198 860

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-57 477	-21 695
Sammanträdesarvoden	-105 316	-82 284
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-128 355	-36 044
Övriga kostnadsersättningar	0	-64 634
Övriga personalkostnader	-2 200	-500
Sociala kostnader	-78 516	-55 385
Summa personalkostnader	-371 864	-260 542

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-115 969	-115 969
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-474 686	-474 686
Avskrivning Byggnadsinventarier	-341 795	-341 795
Avskrivning Markinventarier	-60 025	-60 025
Avskrivning Anslutningsavgifter	-44 895	-44 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-161 291	-161 291
Avskrivning Maskiner och inventarier	-64 315	-64 315
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 262 976	-1 262 976

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	37 440	37 440
Summa resultat från andelar i koncernföretag	37 440	37 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 263	16 843
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	228	526
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 491	17 369

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-673 731	-678 891
Övriga räntekostnader	-492	-989
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-674 223	-679 880

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 596 870	11 596 870
Stambyte	18 167 930	18 167 930
Fasader och balkonger	28 481 153	28 481 153
Isolering vind	511 875	511 875
Tidigarelagt underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	1 514 000	1 514 000
Köksstammar	2 631 191	2 631 191
Ombyggnation föreningslokal	1 051 689	1 051 689
Fjärrvärme	591 904	591 904
Sophantering	900 374	900 374
Bredbandsinstallation	673 426	673 426
	66 120 412	66 120 412
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 120 412	66 120 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 497 406	-9 381 437
Stammar	-8 597 684	-8 255 889
Fasader och balkonger	-4 746 860	-4 272 174
Isolering vind	-273 000	-238 875
Tidigarelagt underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	-1 514 000	-1 514 000
Köksstammar	-1 234 135	-1 146 429
Ombyggnation föreningslokal	-1 051 689	-1 051 689
Fjärrvärme	-545 300	-505 840
Sophantering	-480 200	-420 175
Bredbandsinstallation	-269 370	-224 475
	-28 209 644	-27 352 777
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-115 969	-115 969
Årets avskrivning stambyte	-341 795	-341 795
Årets avskrivningar fasader och balkonger	-474 686	-474 686
Årets avskrivning isolering vind	-34 125	-34 125
Tidigarelagt underhåll i samband med stambyte t.o.m. 2008	0	0
Årets avskrivning köksstammar	-87 706	-87 706
Årets avskrivning föreningslokal	0	0
Årets avskrivning fjärrvärme	-39 460	-39 460
Årets avskrivning sophantering	-60 025	-60 025
Årets avskrivning bredbandsinstallation	-44 895	-44 895
	-1 198 661	-1 198 661
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 408 305	-28 209 644
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 712 107	37 910 768
Varav		

Byggnader	1 983 495	2 099 464
Stambyte	9 228 451	9 570 246
Fasader och balkonger	23 259 607	23 734 293
Isolering vind	204 750	238 875
Tidigarelagt underhåll i samband med stambyte t.o.m. 2008	0	0
Köksstammar	1 309 350	1 397 056
Ombyggnation föreningslokal	0	0
Fjärrvärme	7 144	46 604
Sophantering	360 149	420 174
Bredbandsinstallation	359 161	404 056

Taxeringsvärden

Bostäder	239 000 000	185 000 000
Lokaler	6 096 000	4 068 000

Totalt taxeringsvärde

	245 096 000	189 068 000
<i>varav byggnader</i>	<i>136 735 000</i>	<i>116 929 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>108 361 000</i>	<i>72 139 000</i>




Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Tvättstugor	643 149	643 149
Inventarier	106 157	106 157
Kabel-TV	704 180	704 180
	1 453 486	1 453 486
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 453 486	1 453 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugor	-479 938	-415 623
Kabel-TV	-106 157	-106 157
Inventarier	-704 180	-704 180
	- 1 290 275	- 1 225 960
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar tvättstugor	64 315	64 315
	64 315	64 315
Akkumulerade avskrivningar		
Tvättstugor	-544 253	-479 938
Inventarier	-106 157	-106 157
Kabel-TV	-704 180	-704 180
	-1 354 590	-1 290 275
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 896	163 211
Varav		
Tvättstugor	98 896	163 211
Inventarier	0	0
Kabel-TV	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
780 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	390 000	390 000
Summa andra långfristiga fordringar	390 000	390 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	792	180
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	792	180

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	145 608	145 608
Andra kortfristiga fordringar	246 262	475 000
Summa övriga fordringar	391 870	620 608

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 619	11 944
Förutbetalda försäkringspremier	192 493	174 994
Förutbetalda driftkostnader	12 500	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 459	67 107
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 680	17 680
Förutbetald tomträttsavgäld	73 008	73 008
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375 759	344 733

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	3 482	1 285
Bankmedel	4 698 166	5 679 578
Transaktionskonto	2 275 937	3 602 808
Summa kassa och bank	6 977 585	9 283 671

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	37 310 249	37 310 249
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	37 310 249	37 310 249

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2019-12-01	3 311 280,00	0,00	0,00	3 311 280,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2019-09-04	7 850 000,00	0,00	0,00	7 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2020-06-01	7 350 000,00	0,00	0,00	7 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2021-07-30	4 944 354,00	0,00	0,00	4 944 354,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-09-30	6 160 831,00	0,00	0,00	6 160 831,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2023-06-01	7 693 784,00	0,00	0,00	7 693 784,00
Summa			37 310 249,00	0,00	0,00	37 310 249,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	216 545	184 157
Summa leverantörsskulder	216 545	184 157

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	50 755	31 174
Summa skatteskulder	50 755	31 174

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Övriga skulder	3 126	0
Skuld sociala avgifter och skatter	4 111	4 125
Avräkning hyror och avgifter	0	6 200
Summa övriga skulder	7 237	10 325

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 843	0
Upplupna räntekostnader	126 495	118 996
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	142 416	1 018 409
Upplupna elkostnader	10 373	24 148
Upplupna vattenavgifter	70 700	0
Upplupna värmekostnader	86 419	86 688
Upplupna kostnader för renhållning	30 193	86 880
Upplupna revisionsarvoden	85 000	44 000
Upplupna styrelsearvoden	98 312	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	946 253	1 017 738
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 620 004	2 396 859

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	45 928 000	45 928 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

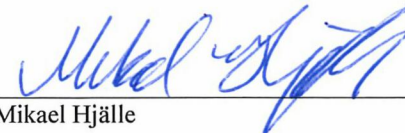
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Bogermossen 2019-12-27
Ort och datum



Harriet Holmgren



Mikael Hjälle



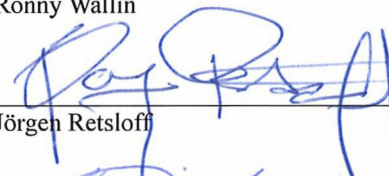
Towe Hägg



Ronny Wallin



Pål Oiaas



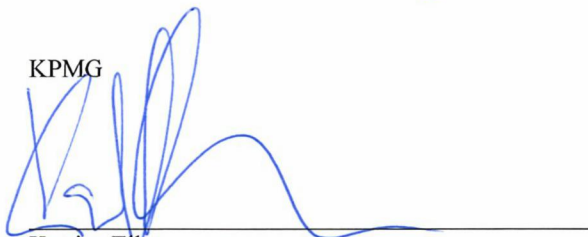
Jörgen Retsloff



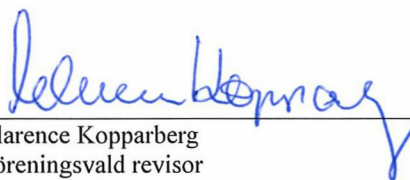
David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20-01-07

KPMG



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Clarence Kopparberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Friheten, org. nr 702002-1692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Friheten för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisions sed 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 revisors sed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 besluten 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Friheten för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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.

Stockholm 2019-12-07

KPMG AB

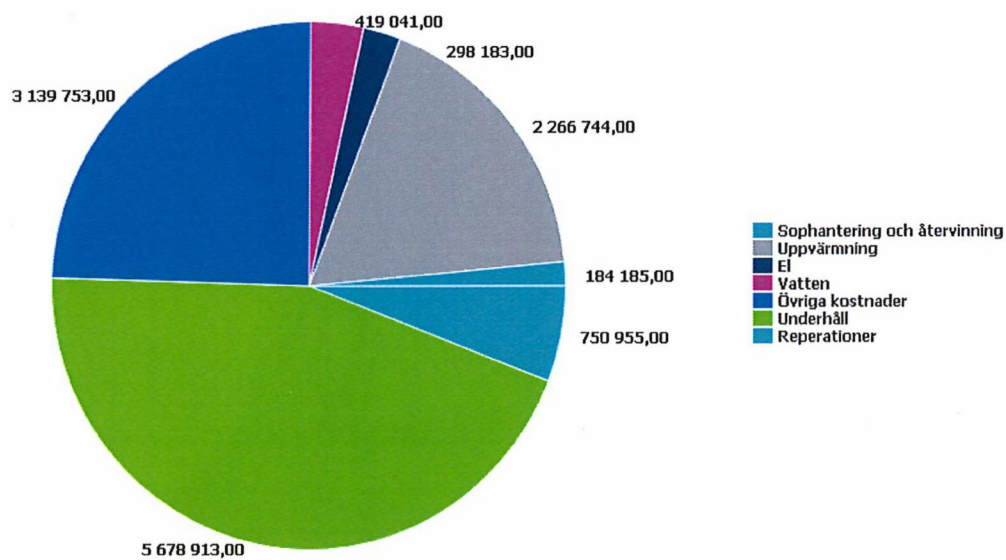
Katrine Elbra

Godkänd revisor

Clarence Kopparberg

Förtroendevald revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Ordförendebrev

Under året slutfördes äntligen det omfattande arbetet med relining av de liggande avloppsstammarna under källargolven i låghuset. (Höghuset och långa 24-32 har relinats tidigare). Det var en mycket viktig och välbehövlig upprustning. Enligt vår mycket kunnige konsult är resultatet av själva reliningen av rören bland det bästa han har sett. Men det har varit mycket trassel runt arbetena, som alla ni som bor i husen har märkt av. Jag beklagar verkligen detta. Jag kan bara konstatera att styrelsen tillsammans med konsulten gjorde en noggrann upphandling av leverantör för arbetet. Ett par styrelseledamöter har tillsammans med konsulten lagt ner mycket tid och arbete på att kontinuerligt följa hela processen och bevaka föreningens intressen. Och nu är det klart!

Föreningens nya stadgar trädde ikraft efter beslut av två stämmor, samt godkännande av Riksbyggen och av Bolagsverket. Ni som har varit med ett tag i föreningen vet att stadgefrågan har varit uppe till diskussion på de senaste fem årsstämmorna. En lång process är avslutad tillsvidare. Också de nya stadgarna kommer så småningom att behöva justeras p.g.a. lagändringar och annat.

OVK – obligatorisk ventilationskontroll har varit en fråga även under detta år. Låghuset blev inte godkända i ventilationskontrollen, bl.a. beroende på att många hade tryckande fläktar i köken, eller att ventilerna var inbyggda. Styrelsen har arbetat aktivt med frågan tillsammans med berörda medlemmar. De flesta av dessa fläktar är nu åtgärdade. Fortsatt arbete och ny kontroll väntar innan arbetet är slutfört.

Föreningen fick -sent omsider- svar från Stockholms stad på frågan om friköp av marken, som föreningen hyr med tomträtt. Frågan ställdes efter en motion på årsstämma. Svaret blev att för närvarande är det inte möjligt att köpa marken. När det görs ny detaljplan kan frågan möjligen bli aktuell, men i så fall kommer enbart del av marken att säljas.

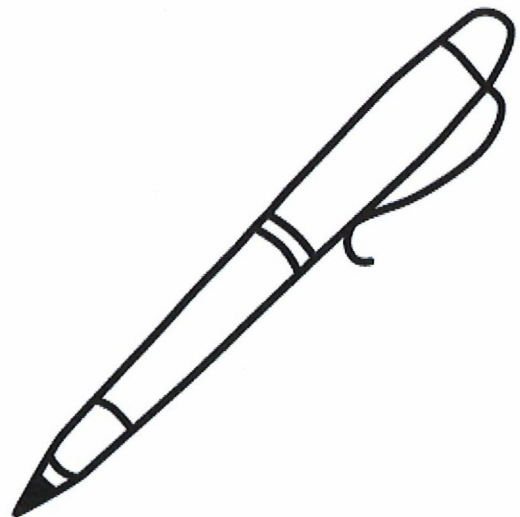
Mycket prylar finns det! I år har vi inte rensat ut cyklar, men gått igenom barnvagnsrummen, och tagit bort bland annat barnvagnar rollatorer som inte används.

Vår fina gård uppskattas och används av många. Trädgårdsdagar har ordnats både höst och vår med trevlig samvaro och gemensamt arbete.

Detta är ett litet axplock bland frågor som hållit styrelsen sysselsatt under året. Stort tack till alla styrelseledamöter, suppleanter, övriga förtroendevalda och vicevärd för era arbetsinsatser, som gör att det är så bra att bo på Kolbäcksgård!

Jag tackar för förtroendet att ha fått uppdraget som ordförande i sex år. Nu lämnar jag över till nya krafter, men kommer att länka över och ge stöd åt kommande ordförande och styrelse.

Harriet Holmgren



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

RB BRF Friheten

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

