
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Friheten
Org nr: 702002-1692



Dagordning enligt § 59

- 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 angivits i kallelse
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordförandebrev
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Friheten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Friheten 1 i Stockholms kommun. På fastigheten 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 fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms 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 m ²
Total bostadsarea	15 575 m ²
Total Lokalarea	1 413 m ²

Årets taxeringsvärde	245 096 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	245 096 000 kr

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 998 tkr och planerat underhåll för 718 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 100 662 tkr för de närmaste 30 åren och ett underhållsbehov på 26 059 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 3 233 tkr/år för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 233 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 entrédörr	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 avloppsrör 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
Takarbeta	2017-2018
Relining liggande avloppsledning, K6-K22 & K1-K33	2017-2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

	Belopp
Relining	689 tkr
Rörinspektion/spolning	21 tkr
Byte låssystem	8 tkr

Föreningen planerar att utföra följande större underhåll

	År
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
Mikael Hjälle	Ordförande	2022
Ronny Wallin	Vice ordförande	2021
Malin Hökby	Sekreterare	2022
Lina Berglund	Ledamot	2022
Pål Oiaas	Ledamot	2021
Wilhelm Hansson	Ledamot	2021
David Isaksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Oldén	Suppleant	2022
Han Lin Yap	Suppleant	2021
Hilkka-Riitta Kovanen	Suppleant	2021
Isabella Unger	Suppleant	2022
Jannike Vågesson	Suppleant	2021
Moa Ekman	Suppleant	2021
Jacob Fitger	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG, huvudansvarig revisor Katrine Elbra	Auktoriserad revisor	Stämman
Clarence Kopparberg	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
KPMG Bohlins AB	Stämman
Dan Andersson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Tim Schnoor (sammankallande)	Stämman
Mirjam Pfeiffer	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 330 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 328 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

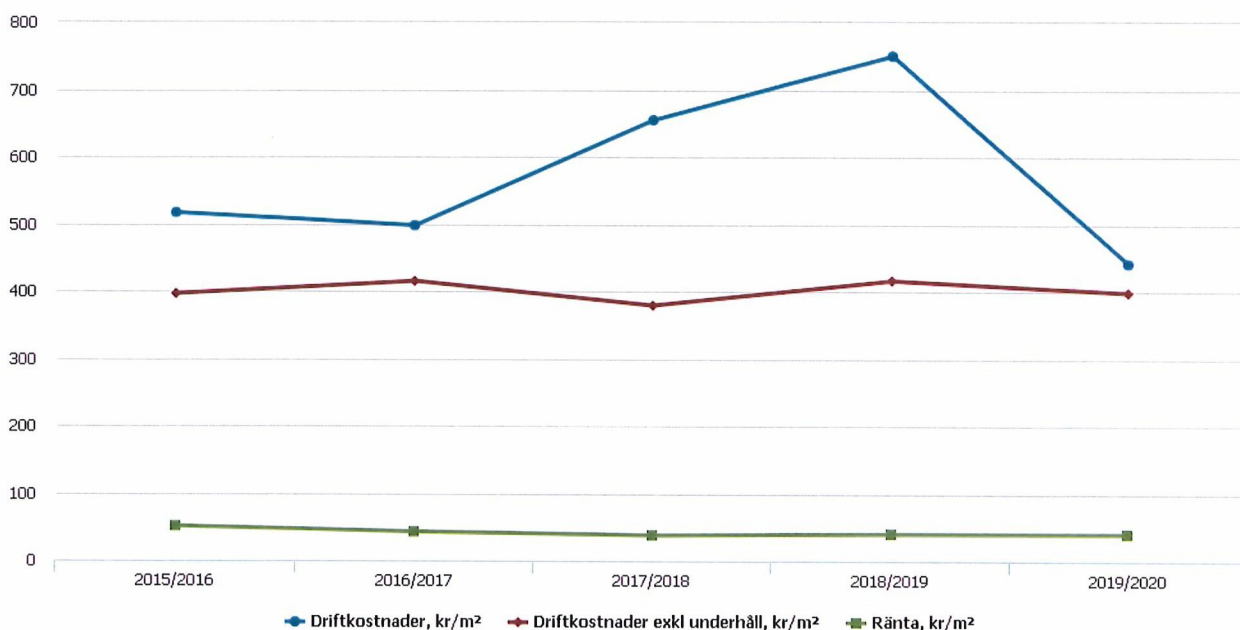
Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 1 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 572 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 1 % från 2021-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	12 978	12 546	12 404	12 191	11 946
Resultat efter finansiella poster	2 342	-3 038	-1 575	1 191	711
Soliditet %	17	13	18	21	19
Likviditet %	260	409	391	533	403
Driftkostnader, kr/m ²	441	750	655	498	517
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	398	416	379	415	396
Ränta, kr/m ²	40	40	38	43	51



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	442 222	3 658 416	4 679 769	-3 038 187
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 038 187	3 038 187
Reservering underhållsfond		3 233 000	-3 233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-718 476	718 476	
Årets resultat				2 341 546
Vid årets slut	442 222	6 172 940	-872 942	2 341 546

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 641 582
Årets resultat	2 341 546
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-3 233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	718 476
Summa	1 468 604

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 468 604**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 978 218	12 546 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	396 734	516 103
Summa rörelseintäkter		13 374 952	13 062 624
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 486 239	-12 737 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 279 043	-1 109 906
Personalkostnader	Not 6	-366 578	-371 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 230 579	-1 262 976
Summa rörelsekostnader		-10 362 439	-15 482 519
Rörelseresultat		3 012 513	-2 419 895
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	37 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 250	18 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-683 216	-674 223
Summa finansiella poster		-670 966	-618 292
Resultat efter finansiella poster		2 341 546	-3 038 187
Årets resultat		2 341 546	-3 038 187

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 545 840	36 712 107
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	34 585	98 896
Summa materiella anläggningstillgångar		35 580 424	36 811 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	390 000	390 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		390 000	390 000
Summa anläggningstillgångar		35 970 424	37 201 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	623 327	792
Övriga fordringar	Not 15	290 648	391 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	405 182	375 759
Summa kortfristiga fordringar		1 319 157	768 421
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 653 696	6 977 585
Summa kassa och bank		10 653 696	6 977 585
Summa omsättningstillgångar		11 972 853	7 746 007
Summa tillgångar		47 943 277	44 947 010

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	442 222	442 222	
Fond för yttre underhåll	6 172 940	3 658 416	
Summa bundet eget kapital	6 615 162	4 100 638	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-872 942	4 679 769	
Årets resultat	2 341 546	-3 038 187	
Summa fritt eget kapital	1 468 604	1 641 582	
Summa eget kapital	8 083 766	5 742 220	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 260 581	37 310 249
Summa långfristiga skulder		35 260 581	37 310 249
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 033 112	0
Leverantörsskulder	Not 19	423 616	216 545
Skatteskulder	Not 20	76 044	50 755
Övriga skulder	Not 21	6 047	7 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 060 112	1 620 004
Summa kortfristiga skulder		4 598 931	1 894 541
Summa eget kapital och skulder		47 943 277	44 947 010

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
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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 298 216	12 061 708
Hyror, lokaler	212 427	195 992
Hyror, garage	353 279	290 551
Hyror, p-platser	124 092	81 392
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 058	-38 666
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-547	-21 529
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-807	0
Rabatter	-4 313	-66 317
Bränsleavgifter, bostäder	36 929	25 390
Elavgifter	0	18 000
Summa nettoomsättning	12 978 218	12 546 521

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	210 184	210 796
Övriga ersättningar	59 633	5 815
Fakturerade kostnader	2 898	2 340
Övriga rörelseintäkter	98 014	48 740
Försäkringsersättningar	26 005	248 412
Summa övriga rörelseintäkter	396 734	516 103

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-718 476	-5 678 913
Reparationer	-998 500	-750 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-432 500	-418 980
Tomträttsavgäld	-876 100	-876 100
Försäkringspremier	-234 842	-213 493
Kabel- och digital-TV	-72 010	-70 765
Återbäring från Riksbyggen	0	12 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-57 140
Serviceavtal	-31 241	-25 495
Obligatoriska besiktningar	-35 313	-329 613
Snö- och halkbekämpning	-141 061	-215 880
Förbrukningsinventarier	-59 430	-22 716
Vatten	-388 045	-419 041
Fastighetsel	-277 225	-298 183
Uppvärmning	-2 187 519	-2 266 744
Sophantering och återvinning	-218 910	-184 185
Förvaltningsarvode drift	-815 068	-922 472
Summa driftkostnader	-7 486 239	-12 737 774

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-849 714	-703 573
IT-kostnader	-220 124	-220 236
Arvode, yrkesrevisorer	-27 875	-41 000
Övriga förvaltningskostnader	-29 450	-43 082
Kreditupplysningar	-16 800	-10 971
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 660	-54 186
Kontorsmateriel	-1 375	-5 043
Telefon och porto	-7 547	-6 498
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-250	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 184	-18 142
Konsultarvoden	-49 513	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-5 625
Summa övriga externa kostnader	-1 279 043	-1 109 906

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-2 016	0
Styrelsearvoden	-58 625	-57 477
Sammanträdesarvoden	-105 354	-105 316
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-126 378	-128 355
Övriga kostnadsersättningar	-407	0
Övriga personalkostnader	0	-2 200
Sociala kostnader	-73 798	-78 516
Summa personalkostnader	-366 578	-371 864

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-115 969	-115 969
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-474 686	-474 686
Avskrivning Byggnadsinventarier	-341 717	-341 795
Avskrivning Markinventarier	-60 025	-60 025
Avskrivning Anslutningsavgifter	-44 895	-44 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-128 976	-161 291
Avskrivning Maskiner och inventarier	-64 311	-64 315
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 230 579	-1 262 976

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	37 440
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	37 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 953	18 263
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	297	228
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 250	18 491

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-683 017	-673 731
Övriga räntekostnader	-199	-492
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-683 216	-674 223

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
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	-9 613 374	-9 497 406
Stammar	-8 939 476	-8 597 684
Fasader och balkonger	-5 221 551	-4 746 860
Isolering vind	-307 125	-273 000
Tidigarelagt underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	-1 514 000	-1 514 000
Köksstammar	-1 321 841	-1 234 135
Ombyggnation föreningslokal	-1 051 689	-1 051 689
Fjärrvärme	-584 760	-545 300
Sophantering	-540 225	-480 200
Bredbandsinstallation	-314 265	-269 370
	-29 408 305	-28 209 644
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-115 969	-115 969
Årets avskrivningar fasader och balkonger	-474 686	-474 686
Årets avskrivning stambyte	-341 717	-341 795
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	-7 144	-39 460
Årets avskrivning sophantering	-60 025	-60 025
Årets avskrivning bredbandsinstallation	-44 895	-44 895
	-1 166 267	-1 198 661
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 574 572	-29 408 305
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 545 840	36 712 107
Varav		

Byggnader	1 867 527	1 983 495
Stambyte	8 886 737	9 228 451
Fasader och balkonger	22 784 917	23 259 607
Isolering vind	170 625	204 750
Tidigarelagt underhåll i samband med stambyte t.o.m. 2008	0	0
Köksstammar	1 221 644	1 309 350
Ombyggnation föreningslokal	0	0
Fjärrvärme	0	7 144
Sophantering	300 124	360 149
Bredbandsinstallation	314 266	359 161
Taxeringsvärden		
Bostäder	239 000 000	239 000 000
Lokaler	6 096 000	6 096 000
Totalt taxeringsvärde	245 096 000	245 096 000
<i>varav byggnader</i>	<i>136 735 000</i>	<i>136 735 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>108 361 000</i>	<i>108 361 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
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	-544 253	-479 938
Kabel-TV	-106 157	-106 157
Inventarier	-704 180	-704 180
	-1 354 590	-1 290 275
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar tvättstugor	-64 311	-64 315
	-64 311	-64 315
Akkumulerade avskrivningar		
Tvättstugor	-608 564	-544 253
Inventarier	-106 157	-106 157
Kabel-TV	-704 180	-704 180
	-1 418 901	-1 354 590
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 418 901	-1 354 590
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 585	98 896
Varav		
Tvättstugor	34 585	98 896
Inventarier	0	0
Kabel-TV	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
780 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	390 000	390 000
Summa andra långfristiga fordringar	390 000	390 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-245	792
Kundfordringar	623 572	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	623 327	792

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	145 608	145 608
Andra kortfristiga fordringar	145 040	246 262
Summa övriga fordringar	290 648	391 870

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 429	11 619
Förutbetalda försäkringspremier	211 743	192 493
Förutbetalda driftkostnader	24 174	12 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 316	68 459
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 296	17 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 217	0
Förutbetald tomträttsavgäld	73 008	73 008
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405 182	375 759

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 233	3 482
Bankmedel	3 714 309	4 698 166
Transaktionskonto	6 937 154	2 275 937
Summa kassa och bank	10 653 696	6 977 585

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	37 293 693	37 310 249
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 033 112	0
Långfristig skuld vid årets slut	35 260 581	37 310 249

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2020-12-04	7 850 000,00	0,00	0,00	7 850 000,00
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
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-12-01	3 311 280,00	0,00	16 556,00	3 294 724,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-06-01	7 350 000,00	0,00	0,00	7 350 000,00
Summa			37 310 249,00	0,00	16 556,00	37 293 693,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	423 616	216 545
Summa leverantörsskulder	423 616	216 545

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	76 044	50 755
Summa skatteskulder	76 044	50 755

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga skulder	0	3 126
Skuld sociala avgifter och skatter	6 047	4 111
Summa övriga skulder	6 047	7 237

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	23 843
Upplupna räntekostnader	131 461	126 495
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 809	142 416
Upplupna elkostnader	24 086	10 373
Upplupna vattenavgifter	11 785	70 700
Upplupna värmekostnader	89 205	86 419
Upplupna kostnader för renhållning	38 802	30 193
Upplupna revisionsarvoden	76 000	85 000
Upplupna styrelsearvoden	0	98 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623 572	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 046 391	946 253
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 060 112	1 620 004

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	45 928 000	45 928 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.



Styrelsens underskrifter

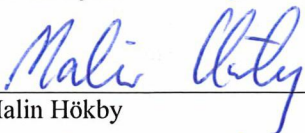
Bagermossen 2021-01-28
Ort och datum



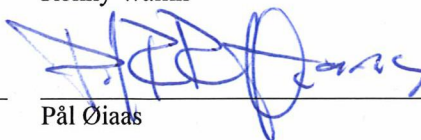
Mikael Hjälle




Ronny Wallin



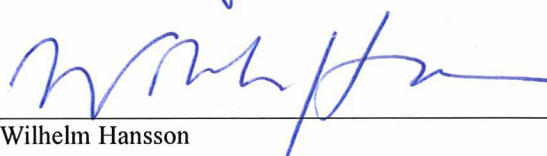
Malin Hökby



Pål Øiaas



Lina Berglund



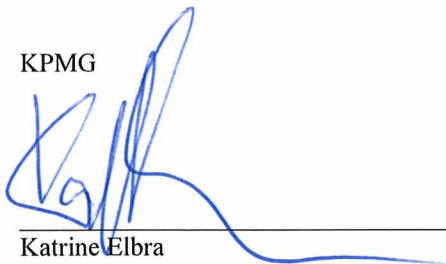
Wilhelm Hansson



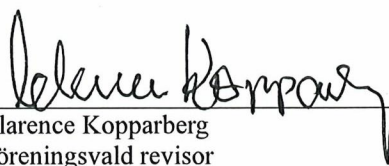
David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-28

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 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 revisionsred 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 revisorsred 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 utlyser, 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta ågerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionsred 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 2019-09-01—2020-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2021-01-28

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Clarence Kopparberg

Förtroendevald revisor

Ordförandebrev

Den nya styrelsen påbörjade sitt arbete strax innan pandemin bröt ut i Sverige, och styrelsearbetet blev därför delvis något annat än vad ledamöterna hade förväntat sig. Men trots spridningen av covid-19 har verksamheten i föreningen kunnat fortgå på ett bra sätt under året – med en del anpassningar har de flesta föreningsaktiviteter kunnat genomföras. Styrelsemöten har genomförts delvis på distans, vårstädningen blev av men på ett anpassat sätt och de arbeten som var planerade under året har blivit gjorda. Pubkvällarna som tidigare har varit ett trevligt inslag har dock fått pausas under året.

Under våren 2020 infördes det nya bokningssystemet för tvättstugorna, och det har visat sig fungera bra – nu är det enklare och smidigare att boka och boka av tvättpass. Vid själva övergången till det nya systemet uppstod några missförstånd, men dessa kunde snabbt redas ut. I övrigt har alla reaktioner och synpunkter varit positiva.

Vi genomförde en cykelrensning i början av hösten och nu är det mer utrymme i cykelrummen igen. Dessutom har vi köpt in och monterat ett nytt cykelställ som står bakom boulebanan där det förut fanns en anordning för mattpiskning. Under året har arbetet med åtgärder efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) slutförts och föreningen har blivit godkänd.

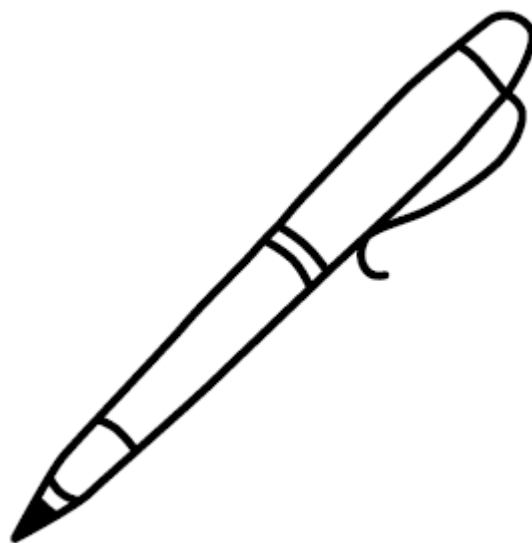
Den stora eken utanför Kolbäcksgård 19 har beskrivits. För att den ska kunna stå kvar och må bra kommer den att behöva beskäras ungefär vart femte år.

Vi har iordningställt en liten övernattningslägenhet under Kolbäcksgård 8. Styrelsen beslutade i samband med reliningen då lokalen behövde utrymmas att den efter det arbetet skulle komma medlemmarna till gagn i stället för att återigen hyras ut. I lokalen finns tre sängar, en soffa och ett matbord. Dessutom finns ett pentry och utanför lokalen finns toalett som delas med det befintliga övernattningsrummet.

På lång sikt har föreningen stora kommande utgifter varför det är viktigt att fortsättningsvis sätta av till och följa upp underhållsfonden. På kort sikt är de planerade underhållsåtgärderna något mindre än på flera år vilket lämnar ett utrymme att påbörja amortering av de lån föreningen har. Det har vi gjort under året, och vi planerar att fortsätta göra det så länge läget ser bra ut.

Under kommande år väntar en del arbete med fastigheterna. Bland annat finns det ett stort behov av ommålning av portar och garageportar – något som är planerat till 2021. Ett annat stort arbete som vi håller på att planera rör renovering av balkongerna. I en del av dem finns det nämligen små sprickor som behöver täppas till för att vi inte ska få in regnvatten i fasaderna. Vi har också under året påbörjat en översyn för att få klarhet i föreningens elsystemstatus och vad som kommer att behöva göras när systemet väl behöver ersättas.

2020 var ett år som innebar stora utmaningar för många människor. Pandemin förde också med sig vissa utmaningar för oss i Bostadsrättsföreningen Friheten, men vi har klarat oss bra. Vi i styrelsen har tillsammans gjort vad vi har kunnat för att lösa de problem som uppstått, och det tänker vi fortsätta att göra framöver.



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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

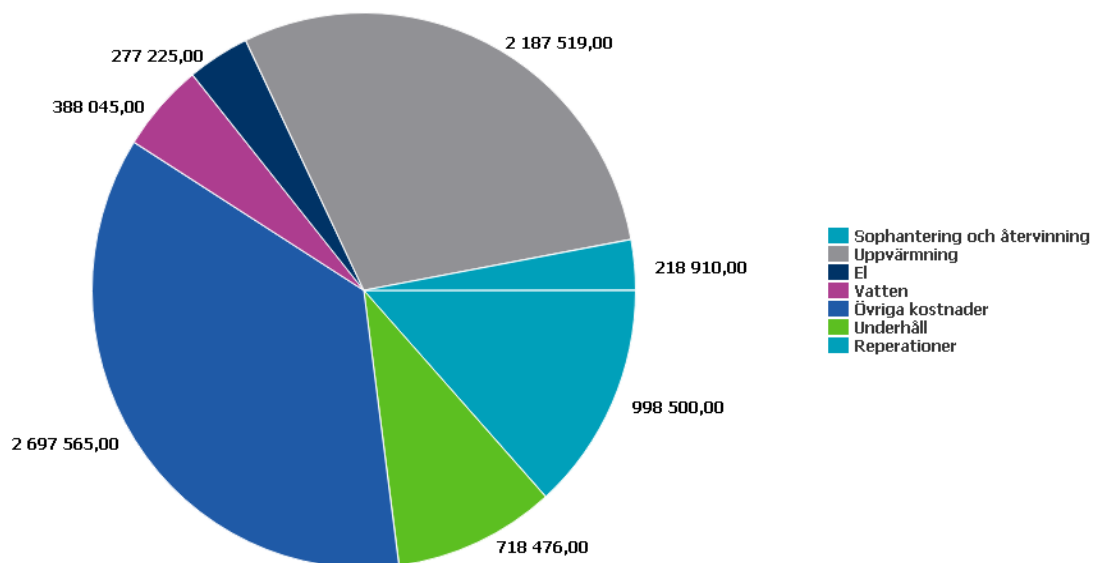
- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

Nyckeltal



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

