

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Brf
Renen i Eslöv

Org nr: 716438-4484



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Renen i
Eslöv får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-01 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-26.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är 72 tkr högre än föregående år. De största påverkande orsakerna är ökade intäkter från höjningen av årsavgift, bränsleavgift samt elavgifter samtidigt som el- och uppvärmningskostnaderna har sjunkit.

Noterbara kostnadsökningar under verksamhetsåret jmf med tidigare verksamhetsår:

- Reparationskostnader har ökat bland annat på grund av en undersökning och iordningsställande utfördes på sviktande markplattor.
- Underhållskostnader har ökat på grund av ett större underhållsarbete har utförts på föreningens värmesystem.
- IT-kostnader samt telefon och porto har ökat på grund av att styrelsen valde att i förtid avsluta alla abonnemang som var aktiva och fick då betala en slutfaktura. Styrelsen beräknar att dessa två kostnader ska minska med cirka 42 tkr för verksamhetsåret 2020/2021.
- Föreningens arvodeskostnader för styrelsen justerades ned föregående verksamhetsår på grund av periodisering utifrån inlämnande underlag. Vid granskning i detta bokslut mot inlämnade underlag under verksamhetsåret och 4 år bakåt så har vi kommit fram till att periodisering ej skulle ha utförts. Varpå vi har utfört en rättning i detta bokslut. Detta har lett till att arvodeskostnader ligger på 91,2 tkr (se not 6 Styrelsearvoden + Sammanträdesarvoden). Årets arvodeskostnader innehåller följande:
 - o 29,5 tkr avser tidigare verksamhetsår 2018-2019 för perioden 20190101-20190630.
 - o 61,7 tkr avser innevarande verksamhetsår 2019-2020 varav:
 - 29,5 tkr avser perioden 20190701-20191231
 - 32,2 tkr avser perioden 20200101-20200630 och är 50 % av arvodet på 64.4 tkr som beslutades på årsstämman 2019.

Noterbara kostnadsminskningar under verksamhetsåret jmf med tidigare verksamhetsår:

- Snö- och halkbekämpning har sjunkit med 82 tkr på grund av den milda vintern som varit.
- Elkostnader har sjunkit med 170 tkr (samtidigt som intäktsavgifterna ökat med 43 tkr). Bakgrunden är att tidigare år bytte föreningen elleverantör vars fakturor var mer eftersläpande än jmf med ny leverantör.
- Uppvärmningskostnad har sjunkit med 100 tkr på grund av dels det underhållsarbete som utförts på värmesystemet samt dels den milda vintern.

Övrigt noterbart:

I detta bokslut har vi ändrat kontering för två kostnadsposter (för mer information se kommentarer i respektive noterna 4, 5 och 10).

- Avtalet med Anticimex AB har flyttats från Övriga kostnader till Serviceavtal.
- Föreningens avtalskostnad för gemensam låneupphandling har flyttats från Räntekostnader till Övriga förvaltningskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 236% till 272%.

I resultatet ingår avskrivningar med 532 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 070 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Renen 6 i Eslövs kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 61 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Norregatan, Föreningstorget, Torpstigen, Kanalgatan och Föreningsgränd i Eslöv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	15
3 rum och kök	26
4 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	24
Antal p-platser	16

Total tomtarea	8 817 m ²
Total bostadsarea	5 337 m ²
Total lokalarea	74 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 74 m²

Årets taxeringsvärde	73 718 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 718 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Riksbyggen	74	2021-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,60 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. 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. Riksbyggens styrelse och fullmäktige har beslutat att ställa in årets andelsutdelning och återbäring i syfte att stå bättre finansiellt säkrade under COVID-19.

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 283 tkr och planerat underhåll för 367 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 969 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 179 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens genomsnittskostnader till 600 tkr per år (112 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 969 tkr (179 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fläktbyte	2009
Byte av samtliga blandare	2013
Spolning av stammar/lgh	2013
Byte av armaturer utsidan	2013
Utvändig målning av fasaderna	2014
Porttelefonisystem	2015 och 2016
Byte av fläktar	2017
Belysning i hiss	2017
Ventilation	2018 och 2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmesystem	341 672 kr
Bytte av utvändiga träpartier förråd	25 038 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Jahnke	Ordförande	2020
Kaj Schalin	Vice ordförande	2021
Pia Nilsson	Sekreterare	2020
Patrik Månsson Lunde	Ledamot	2020
Camilla Schön	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emelie Andersson	Suppleant	2020
Tina Trones	Suppleant	2020
Thomas Öhrn	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Börjesson	Förtroendevald revisor	2020
Agne Jönsson	Suppleant förtroendevald revisor	2020
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ismet Sarac	Sammanställande	Avgått
Bo-Arne Persson		2020
Emil Persson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moms på IMD-försäljning av el:

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera moms påslag på sina IMD-avgifter.

Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1,0 %. Utöver årsavgiften så höjdes bränsleavgiften från och med 2019-07-01 med 6,0 % för att balansera med föreningens uppvärmningskostnad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2020-07-01. Samtidigt så sänktes bränsleavgiften med 10 % för att bättre matcha den nya uppvärmningskostnaden, detta efter att värmesystemet har justerats i samband med underhållsarbete.

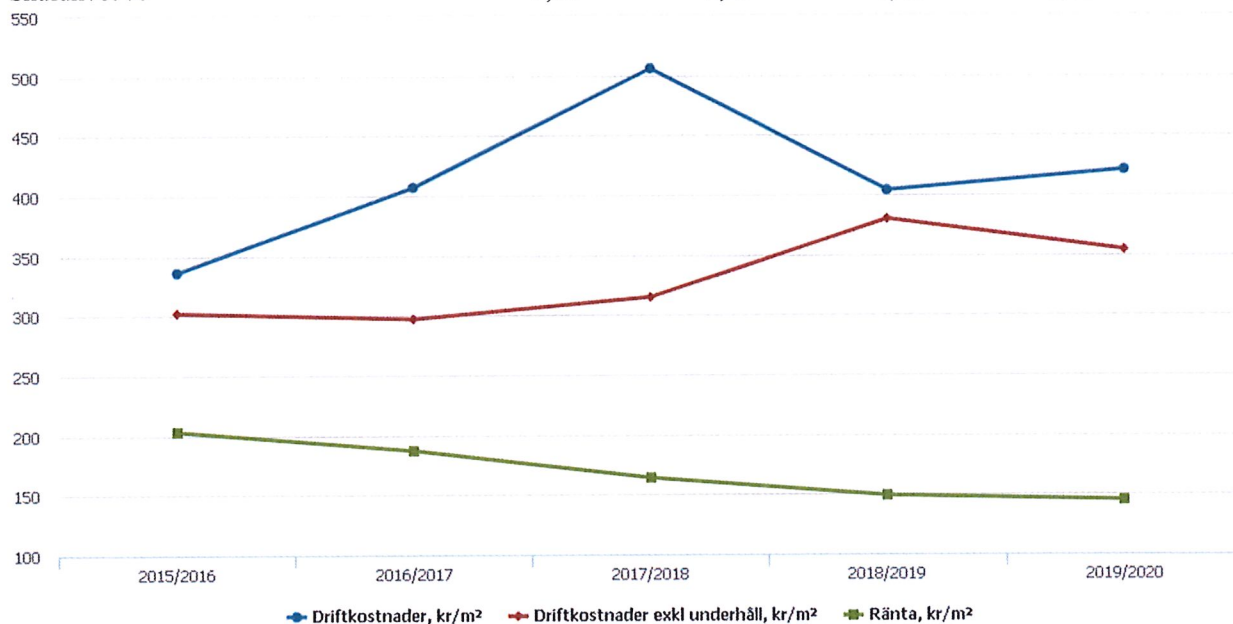
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 931	4 808	4 792	4 813	4 661
Resultat efter finansiella poster	580	466	-151	354	600
Årets resultat	538	466	-151	354	600
Resultat exklusive avskrivningar	1 070	979	382	850	1 069
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	101	10	382	109	271
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	179	179	143	137	148
Balansomslutning	40 008	39 922	39 765	41 373	41 181
Soliditet %	23	21	21	19	19
Likviditet %	272	236	215	239	260
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	708	701	701	701	701
Bränsletillägg, kr/m ²	137	129	129	136	136
Driftkostnader, kr/m ²	421	404	506	407	336
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	380	315	297	302
Ränta, kr/m ²	145	149	164	187	203
Underhållsfond, kr/m ²	754	642	487	545	511
Lån, kr/m ²	5 547	5 639	5 732	5 825	6 009
Skuldkvot %	6,01	6,28	6,41	6,48	6,90



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 639 994	0	0	3 475 059	-1 007 883	465 603
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					465 603	-465 603
Reservering underhållsfond				969 000	-969 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-366 710	366 710	
Årets resultat						537 782
Vid årets slut	5 639 994	0	0	4 077 349	-1 144 570	537 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-542 279
Årets resultat	537 782
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-969 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	366 710
Summa	-606 787

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-606 787**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 931 250	4 808 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 187	48 152
Summa rörelseintäkter		4 990 437	4 856 521
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 280 519	-2 184 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-750 339	-800 734
Personalkostnader	Not 6	-112 840	-52 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-532 410	-532 410
Summa rörelsekostnader		-3 676 108	-3 569 865
Rörelseresultat		1 314 329	1 286 656
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 125	6 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-783 672	-836 877
Summa finansiella poster		-776 547	-821 053
Resultat efter finansiella poster		537 782	465 603
Årets resultat		537 782	465 603

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 979 579	36 484 763
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	163 350	190 575
Summa materiella anläggningstillgångar		36 142 929	36 675 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		36 242 929	36 775 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	2 657
Övriga fordringar	Not 15	194 659	156 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	251 588	205 214
Summa kortfristiga fordringar		446 247	363 989
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 319 173	2 782 604
Summa kassa och bank		3 319 173	2 782 604
Summa omsättningstillgångar		3 765 420	3 146 593
Summa tillgångar		40 008 349	39 921 932

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 639 994	5 639 994
Fond för yttre underhåll		4 077 349	3 475 059
Summa bundet eget kapital		9 717 343	9 115 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 144 569	-1 007 883
Årets resultat		537 782	465 603
Summa fritt eget kapital		-606 787	-542 279
Summa eget kapital		9 110 556	8 572 774
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 513 801	30 013 801
Summa långfristiga skulder		29 513 801	30 013 801
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	500 000	500 000
Leverantörsskulder		297 960	330 810
Övriga skulder	Not 19	122	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	585 910	504 548
Summa kortfristiga skulder		1 383 992	1 335 357
Summa eget kapital och skulder		40 008 349	39 921 932

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	106
Avskrivning fläktar	Linjär	25
Avskrivning installation gemensam el	Linjär	10
Tilläggsisolering	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 779 628	3 742 188
Hyrer, lokaler	79 000	77 700
Hyrer, garage	100 800	100 800
Hyrer, p-platser	20 475	20 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-315	0
Bränsleavgifter, bostäder	729 108	687 756
Elavgifter	222 554	179 765
Summa nettoomsättning	4 931 250	4 808 369

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	33 672	33 672
Övriga ersättningar	9 078	11 843
Fakturerade kostnader	540	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	15 900	1 920
Summa övriga rörelseintäkter	59 187	48 152

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-366 710	-127 589
Reparationer	-283 238	-147 144
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 349	-95 177
Försäkringspremier	-47 061	-43 491
Kabel- och digital-TV	-36 002	-35 646
Återbäring från Riksbyggen	0	8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 623	-1 563
Serviceavtal	-92 567	-15 971
Obligatoriska besiktningar	-9 218	-11 762
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-88 469
Förbrukningsinventarier	-41 593	-35 991
Vatten	-239 988	-227 916
Fastighetsel	-321 653	-491 643
Uppvärmning	-582 162	-681 432
Sophantering och återvinning	-135 620	-144 121
Förvaltningsarvode drift	-16 486	-44 783
Summa driftkostnader	-2 280 519	-2 184 497

Föreningens kostnad för serviceavtal har ökat på grund av omkontering från Övriga externa kostnader i not 5. Förvaltningsarvode drift avser extra fastighets- och trädgårdsskötsel utöver avtal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-638 205	-633 855
IT-kostnader	-33 784	-25 889
Arvode, yrkesrevisor	-7 875	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-23 516	-8 665
Kreditupplysningar	0	-1 951
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 261	-10 478
Representation	-6 792	-1 856
Kontorsmateriel	-7 041	-7 872
Telefon och porto	-15 287	-8 388
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-365	-1 454
Tidskrifter och facklitteratur	-451	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 562	-2 562
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 650	-88 338
Summa övriga externa kostnader	-750 339	-800 734

Föreningens övriga externa kostnader har sjunkit på grund av omkontering till not 4 Serviceavtal. Föreningens övriga förvaltningskostnader har ökat på grund av omkontering av avtalskostnad för Gemensamma låneupphandlingar från Not 10 Övriga finansiella kostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-69 200	-16 996
Sammanträdesarvoden	-22 000	-23 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-3 500
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-17 840	-8 228
Summa personalkostnader	-112 840	-52 224

Föreningens arvodeskostnader för styrelsen justerades ned föregående verksamhetsår på grund av periodisering utifrån inlämnade underlag. Vid granskning i detta bokslut mot inlämnade underlag under verksamhetsåret och 4 år bakåt så har vi kommit fram till att periodisering ej skulle ha utförts. Varpå vi har utfört en rättning i detta bokslut. Detta har lett till att arvodeskostnader ligger på 91,2 tkr (se not 6 Styrelsearvoden + Sammanträdesarvoden). Årets arvodeskostnader innehåller följande:

- 29,5 tkr avser tidigare verksamhetsår 2018-2019 för perioden 20190101-20190630.
- 61,7 tkr avser innevarande verksamhetsår 2019-2020 varav:
 - o 29,5 tkr avser perioden 20190701-20191231
 - o 32,2 tkr avser perioden 20200101-20200630 och är 50 % av arvodet på 64,4 tkr som beslutades på årsstämman 2019.

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-449 933	-449 933
Avskrivningar tillkommande utgifter	-55 251	-55 251
Avskrivning Installationer	-27 225	-27 225
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-532 410	-532 410

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 700
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 700

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	7 069	6 064
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	61
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 125	6 125

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-783 672	-803 701
Övriga räntekostnader	0	-1 488
Övriga finansiella kostnader	0	-31 688
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-783 672	-836 877

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	53 916 994	53 916 994
Tomtmark	2 065 000	2 065 000
Tillkommande utgifter	842 913	842 913
	56 824 907	56 824 907
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 824 907	56 824 907
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 055 401	-19 155 353
Tillkommande utgifter	-284 743	-229 491
	-20 340 144	-19 384 844
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-449 933	-449 933
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-55 251	-55 251
	-505 184	-505 184
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 845 328	-19 890 028
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 979 579	36 484 764
Varav		
Byggnader	33 411 659	33 861 593
Mark	2 065 000	2 065 000
Tillkommande utgifter	502 919	558 171
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 600 000	72 600 000
Lokaler	1 118 000	1 118 000
Totalt taxeringsvärde	73 718 000	73 718 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 923 000</i>	<i>50 923 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 795 000</i>	<i>22 795 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	81 805	81 805
Installationer på egen fastighet	272 250	272 250
	354 055	354 055
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	354 055	354 055
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-81 805	-81 805
Installationer på egen fastighet	-81 675	-54 450
	-163 480	-136 255
Årets avskrivningar		
Installationer på egen fastighet	-27 225	-27 225
	-27 225	-27 225
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-81 805	-81 805
Installationer på egen fastighet	-108 900	-81 675
	-190 705	-163 480
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	163 350	190 575
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer på egen fastighet	163 350	190 575

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 357
Kundfordringar	0	1 300
	0	2 657

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	17 481	20 653
Skattekonto	177 178	135 465
	194 659	156 118

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	23 821	23 240
Förutbetalt förvaltningsarvode	155 722	154 177
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 269	9 004
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	355
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 776	18 439
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 588	205 214

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 222 771	2 215 702
Transaktionskonto	1 096 401	566 902
Summa kassa och bank	3 319 173	2 782 604

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	30 013 801	30 513 801
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 513 801	30 013 801

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,03%	2023-11-27	3 581 901,00	0,00	100 000,00	3 481 901,00
SWEDBANK	2,16%	2024-01-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,23%	2025-01-24	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,39%	2026-02-11	5 194 400,00	0,00	50 000,00	5 144 400,00
SWEDBANK	2,62%	2027-03-25	6 300 000,00	0,00	100 000,00	6 200 000,00
SWEDBANK	2,50%	2027-11-25	2 937 500,00	0,00	50 000,00	2 887 500,00
SWEDBANK	2,56%	2028-11-24	2 500 000,00	0,00	200 000,00	2 300 000,00
Summa			30 513 801,00	0,00	500 000,00	30 013 801,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen.

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	122	0
Summa övriga skulder	122	0


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	10 117	0
Upplupna räntekostnader	69 156	70 648
Upplupna elkostnader	22 586	23 747
Upplupna värmekostnader	20 349	21 083
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 875
Upplupna styrelsearvoden	32 200	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 937	29 539
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 690	351 656
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	585 910	504 548

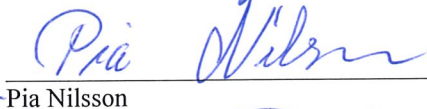
Styrelsens underskrifter

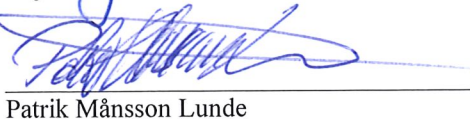
Eslöv den 23/9 2020

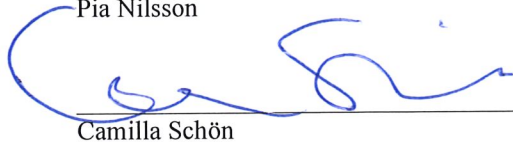
Ort och datum

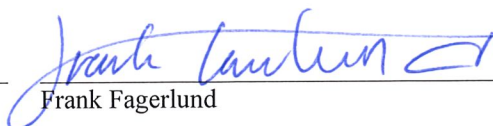

Kenneth Jahnke


Kaj Schaffn


Pia Nilsson

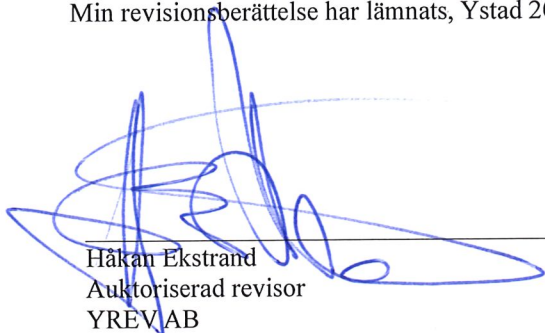

Patrik Månsson Lunde

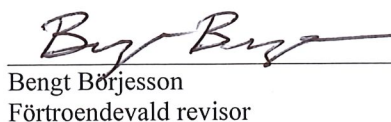

Camilla Schön


Frank Fagerlund

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-10-19

Min granskningsrapport har lämnats; Eslöv 2020-10-02


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
YREV AB


Bengt Börjesson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Renen
i Eslöv

Org.nr 716438-4484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Renen i Eslöv för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Renen i Eslöv för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 19 oktober 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Riksbyggen Brf Renen i Eslöv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Renen i Eslöv 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

