
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Spiggen
Org nr: 716460-2067



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Spiggen
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24.

Föreningen har sitt säte i Härnösands kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott med 869 tkr. I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändring (resultat inkl. avsättning till underhållsfonden men exkl. årets uttag ur underhållsfonden), vilket blir ett överskott med 149 tkr. Underskottet beror i huvudsak på högre underhållskostnader jämfört mot budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 646% till 100%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 646% till 591%.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -764 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Docenten 2 i Härnösands kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988-1989. Fastighetens adress är Johan Nybergsväg 18 i Härnösand.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

| Lägenhetsfördelning | Antal |
|---------------------|-------|
| 1 rum och kök | 3 |
| 2 rum och kök | 8 |
| 3 rum och kök | 8 |

| Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------------|-------|
| Antal garage | 11 |
| Antal p-platser | 10 |

Varav 8 för uthyrning och 2 gästplatser

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 1 229 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 6 454 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 6 454 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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 129 tkr och planerat underhåll för 1 171 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av vattenskador.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|----------------------------------------------|-----------|
| Takskador | 2018 |
| Ny belysning i trapphus och garage-ledlampor | 2015 |
| Hissbyte | 2014 |
| Värme-byte styrsystem | 2013 |
| Tvättutrustning | 2012 |
| Byte värmväxlare-exp.kärl | 2011-2012 |
| Spolning av avlopp | 2010 |

Årets utförda underhåll (tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen, tvättutrustning | 49 |
| Installationer, ventilation | 31 |
| Huskropp utvändigt, tak | 1 023 |
| Garage och p-platser | 68 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Rolf Sjödin | Ordförande | 2021 |
| Inge-Gerd Enguis | Sekreterare | 2022 |
| Carlos Enguis | Vice ordförande | 2022 |
| Jeanette Persson | Ledamot Riksbyggen | Utses |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Arne Andersson | Suppleant | 2022 |
| Marianne Köhler | Suppleant | 2021 |
| Ann-Charlotte Viberg | Suppleant Riksbyggen | Utses |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2021 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Carlos Enguis | 2021 |
| Lars Lundgren | 2021 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 6 %.

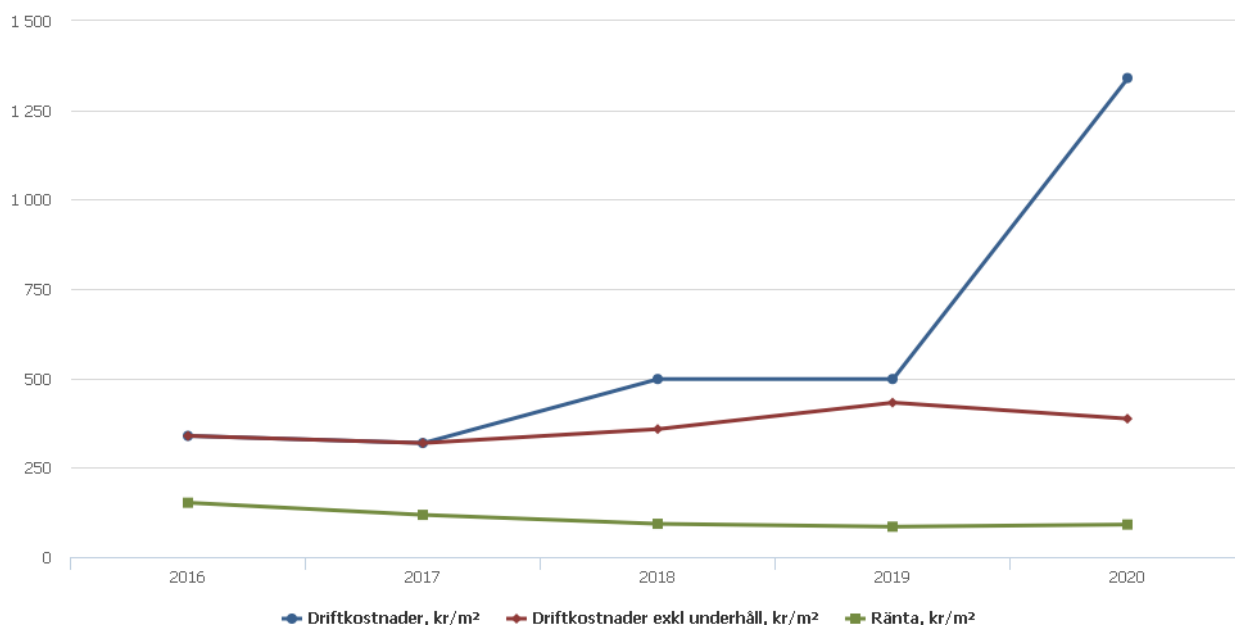
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2021-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning | 1 180 | 1 107 | 1 096 | 1 095 | 1 074 |
| Resultat efter finansiella poster | -869 | 131 | 119 | 324 | 240 |
| Årets resultat | -869 | 131 | 119 | 324 | 240 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 124 | 122 | 122 | 106 | 88 |
| Balansomslutning | 10 818 | 10 302 | 10 227 | 10 119 | 9 917 |
| Soliditet % | 27 | 36 | 35 | 35 | 32 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 100 | 646 | 649 | 783 | 570 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 591 | - | - | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 924 | 872 | 863 | 863 | 846 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 1 340 | 498 | 498 | 319 | 339 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 387 | 432 | 358 | 319 | 339 |
| Ränta, kr/m ² | 91 | 85 | 93 | 118 | 152 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 731 | 1 560 | 1 504 | 1 364 | 1 151 |
| Lån, kr/m ² | 6 251 | 5 109 | 5 185 | 5 260 | 5 327 |



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 532 999 | 1 917 160 | 170 694 | 130 563 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 130 563 | -130 563 |
| Reservering underhållsfond | | 153 000 | -153 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 171 346 | 1 171 346 | |
| Årets resultat | | | | -869 247 |
| Vid årets slut | 1 532 999 | 898 814 | 1 319 603 | -869 247 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 301 257 |
| Årets resultat | -869 247 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -153 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 171 346 |
| Summa | 450 357 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------------------|----------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 450 357 |
|----------------------------------------|----------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 179 589 | 1 106 565 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 28 879 | 26 331 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 208 468 | 1 132 896 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 647 109 | -612 382 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -188 621 | -164 537 |
| Personalkostnader | Not 6 | -32 460 | -35 483 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -105 393 | -95 760 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 973 583 | -908 161 |
| Rörelseresultat | | -765 115 | 224 735 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 3 744 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 7 156 | 6 083 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -111 288 | -103 999 |
| Summa finansiella poster | | -104 132 | -94 172 |
| Resultat efter finansiella poster | | -869 247 | 130 563 |
| Årets resultat | | -869 247 | 130 563 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 8 611 967 | 8 033 991 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 93 270 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 705 237 | 8 033 991 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 39 000 | 39 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 39 000 | 39 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 744 237 | 8 072 991 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 4 200 | 11 447 |
| Övriga fordringar | | 25 945 | 26 305 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 62 356 | 58 546 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 92 501 | 96 298 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 2 003 716 | 2 132 283 |
| Summa kassa och bank | | 2 003 716 | 2 132 283 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 096 217 | 2 206 088 |
| Summa tillgångar | | 10 840 455 | 10 301 572 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 1 532 999 | 1 532 999 |
| Fond för yttre underhåll | 898 814 | 1 917 160 |
| Summa bundet eget kapital | 2 431 813 | 3 450 159 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 1 319 603 | 170 694 |
| Årets resultat | -869 247 | 130 563 |
| Summa fritt eget kapital | 450 357 | 301 257 |
| Summa eget kapital | 2 882 170 | 3 751 416 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 5 863 532 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 863 532 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 818 705 |
| Leverantörsskulder | 16 320 | 92 936 |
| Skatteskulder | 6 106 | 1 483 |
| Övriga skulder | 837 | 3 826 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 252 785 | 837 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 094 753 | 364 169 |
| Summa eget kapital och skulder | 10 840 455 | 10 301 572 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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 | 88 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 15-30 |
| Belysningsarmaturer | Linjär | 15 |
| Takbyte | Linjär | 30 |
| Sopskåp+lås | Linjär | 20 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 135 464 | 1 071 180 |
| Hyror, garage | 35 365 | 32 340 |
| Hyror, p-platser | 13 885 | 9 540 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -3 815 | -735 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -710 | -5 760 |
| Rabatter | -600 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 1 179 589 | 1 106 565 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 25 080 | 20 748 |
| Övriga ersättningar | 0 | 3 246 |
| Fakturerade kostnader | 2 520 | 1 260 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1 | -3 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 280 | 1 080 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 28 879 | 26 331 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll | -1 171 346 | -81 125 |
| Reparationer | -128 602 | -64 130 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -20 832 | -20 832 |
| Försäkringspremier | -22 801 | -20 503 |
| Kabel- och digital-TV | -22 147 | -21 614 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 2 000 |
| Obligatoriska besiktningar | -5 515 | -21 536 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 0 | -30 525 |
| Snö- och halkbekämpning | -1 931 | -39 495 |
| Förbrukningsinventarier | -11 471 | -16 002 |
| Vatten | -49 367 | -66 537 |
| Fastighetsel | -51 167 | -46 603 |
| Uppvärmning | -130 486 | -133 896 |
| Sophantering och återvinning | -28 084 | -25 795 |
| Förvaltningsarvode drift | -3 360 | -25 791 |
| Summa driftskostnader | -1 647 109 | -612 382 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Fritidsmedel | 0 | -10 195 |
| Förvaltningsarvode administration | -126 969 | -124 158 |
| Lokalkostnader | -8 629 | -7 803 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -9 943 | -9 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -34 580 | 0 |
| Kreditupplysningar | 0 | -3 934 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 0 | -2 791 |
| Kontorsmateriel | -2 006 | -1 983 |
| Telefon och porto | 0 | -88 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -295 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -1 710 | -1 710 |
| Bankkostnader | -1 550 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader | -2 939 | -700 |
| Summa övriga externa kostnader | -188 621 | -164 537 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Styrelsearvoden | -20 000 | -20 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 000 | -8 000 |
| Sociala kostnader | -4 460 | -7 483 |
| Summa personalkostnader | -32 460 | -35 483 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -92 560 | -92 560 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -11 253 | -3 200 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -1 581 | 0 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -105 393 | -95 760 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0 | 3 744 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 3 744 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 568 | 198 |
| Övriga ränteintäkter | 6 588 | 5 885 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 156 | 6 083 |

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 14 182 650 | 14 182 650 |
| Mark | 446 350 | 446 350 |
| Tillkommande utgifter | 200 668 | 136 700 |
| | 14 829 669 | 14 765 700 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tillkommande utgifter | 681 788 | 63 969 |
| | 681 788 | 63 969 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 15 511 457 | 14 829 669 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -5 988 159 | -5 886 370 |
| Tillkommande utgifter | -59 900 | -56 700 |
| | -6 048 059 | -5 943 070 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -101 789 | -101 789 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -11 253 | -3 200 |
| | -113 042 | -104 989 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -6 161 101 | -6 048 059 |
| Akkumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående nedskrivningar | -969 134 | -969 134 |
| Ingående ack. avskrivning av nedskrivning | 221 517 | 212 287 |
| Årets avskrivning av nedskrivning | 9 230 | 9 230 |
| | -738 388 | -747 617 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 8 611 967 | 8 033 991 |
| Varav | | |
| Byggnader | 7 354 313 | 7 446 872 |
| Mark | 446 350 | 446 350 |
| Tillkommande utgifter | 811 304 | 140 769 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 6 244 000 | 6 244 000 |
| Lokaler | 210 000 | 210 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 6 454 000 | 6 454 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>5 293 000</i> | <i>5 293 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>1 161 000</i> | <i>1 161 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Vid årets början | | |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 94 851 | 0 |
| | 94 851 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 94 851 | 0 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -1 581 | 0 |
| | -1 581 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -1 581 | 0 |
| | -1 581 | 0 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 581 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 93 270 | 0 |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 78 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 39 000 | 39 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 39 000 | 39 000 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 0 | 2 413 |
| Bankmedel | 1 799 865 | 1 818 277 |
| Transaktionskonto | 203 851 | 311 593 |
| Summa kassa och bank | 2 003 716 | 2 132 283 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 7 682 237 | 6 278 923 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -78 688 | -92 936 |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 740 017 | - |
| Långfristig skuld vid årets slut | 5 863 532 | 6 185 987 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,60% | 2021-06-30 | 451 625,00 | 0,00 | 6 500,00 | 445 125,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,65% | 2021-06-30 | 640 750,00 | 0,00 | 13 000,00 | 627 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,78% | 2022-06-30 | 1 170 750,00 | 0,00 | 13 000,00 | 1 157 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,71% | 2023-07-30 | 690 450,00 | 0,00 | 12 600,00 | 677 850,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,45% | 2024-03-01 | 676 890,00 | 0,00 | 9 748,00 | 667 142,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,47% | 2024-06-30 | 0,00 | 500 000,00 | 1 250,00 | 498 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,56% | 2024-12-01 | 884 304,00 | 0,00 | 12 740,00 | 871 564,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,50% | 2025-06-30 | 0,00 | 1 000 000,00 | 2 500,00 | 997 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,49% | 2025-06-30 | 1 087 264,00 | 0,00 | 15 600,00 | 1 071 664,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,50% | 2021-03-01 | 676 890,00 | 0,00 | 9 748,00 | 667 142,00 |
| Summa | | | 6 278 923,00 | 1 500 000,00 | 96 686,00 | 7 682 237,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 78 688 kr och omförhandla 1 740 017 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

| Not Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 190 000 | 13 190 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Härnösand 2021-

Ort och datum

Rolf Sjödin

Inge-Gerd Enguis

Carlos Enguis

Jeanette Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

KPMG AB

DocuSigned by:
Niklas Antonsson
746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557445538844

Dokument

Årsredovising 2020 Spiggen 209120

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2021-04-20 17:06:08 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-21 11:06:30 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Jeanette Persson (JP)

BRF Spiggen (Ledamot Riksbyggen)

jeanette.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JEANETTE PERSSON"

Signerade 2021-04-21 11:06:30 CEST (+0200)

Inge-Gerd Enguis (IE)

BRF Spiggen (Sekreterare)

frihetenssvala@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGE-GERD ENGUIS"

Signerade 2021-04-20 18:34:11 CEST (+0200)

Carlos Enguis (CE)

BRF Spiggen (Vice ordförande)

carlos.enguis@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CARLOS ENGUIS"

Signerade 2021-04-20 18:55:30 CEST (+0200)

Rolf Sjödin (RS)

BRF Spiggen (Ordförande)

rolf.sjodin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Urban Sjödin"

Signerade 2021-04-20 23:21:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557445538844

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Spiggen, org. nr 716460-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Spiggen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och 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 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande 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.



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 Spiggen för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den 2021-04-22

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...
Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF Spiggen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Spiggen i samarbete med Riksbyggen*

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

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



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