

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Gläntan

Org nr: 776400-0266



Handwritten signature

**Dagordning enligt föreningens stadgar
vid ordinarie föreningsstämma**

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gläntan 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 1961-04-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-08-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-13.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre reparations- och underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 259%.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Saxen 1 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Solhagsvägen 1-3 i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
6	6	30	42

Dessutom tillkommer:

Carport	Garage	P-platser
14	16	6

Total tomtarea	3 809 m ²
Total bostadsarea	2 545 m ²
Total lokalarea	266 m ²

Årets taxeringsvärde	13 503 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 503 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal	Löptid avtal	
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	3 år	2022-01-31
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	3 år	2022-01-31
Fastighetservice	Riksbyggen	3 år	2022-01-31
Elleverans	Fortum	Fastpris	
Kabel-Tv	Com Hem		
Störningsjour och låsöppning	Q Security		

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 82 tkr och planerat underhåll för 305 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på ca 2,2 mkr dom närmsta 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen blir 227 tkr (80,87 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 461 tkr (163,99 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2005	Relining
Dörrar/säkerhetsdörrar	2006	Avskrivning och kostnad 470 tkr
Fönsterrenovering/byte	1993-2013	Renov. 1993, 308 tkr. Byte fönster 2013, 725 tkr.
Fasadputsning	2004	Till en kostnad av 430 tkr.
Fjärrvärme	1989	Till en kostnad av 110 tkr.
Garage- och carportar	2000	Till en kostnad av 675 tkr.
Soprum	2013	Nya soprum till en kostnad av 245 tkr.
Takrenovering	2014	Takrenovering till en kostnad av 444 tkr.
Balkongrenovering	2016	Förarbete inför balkongrenovering
Utemiljö	2016	Underhåll av planteringar
Föreningslokal	2017	Renovering av föreningens lokal. 142 tkr.



Fortsättning tidigare utfört underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Trapphus	2017	Hanledare och belysning i trapphus för 325 tkr.
Undercentral och ventilation	2017	Underhåll av ventilation och undercentral för 233 tkr.
Balkonger	2017	Balkongrenovering för 1 100 tkr.
Yttre miljö	2017	Underhåll av planteringar för 19 tkr.
Avloppsrör	2018	Spolning och filmning av avloppsrör för 75 tkr
Fasadrenovering	2018	Inför fasadrenovering för 12 tkr
Källarutrymmen	2019	Underhåll av källarutrymmen för 227 404 kr
Husgrund och källarfönster	2019	Underhåll av husgrund samt fönsterbyte av källarplan för 438 326 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte låskistor*	35 500 kr
Huskropp utvändigt	184 626 kr
Markytor	85 174 kr

Efter senaste stämman 2020-05-26 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträdet har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Rytta	Ordförande	2021
Vanja Jonsson	Vice ordförande	2022
Allan Jonsson	Sekreterare	2022
Juha Romppanen	Ledamot	2021
Maria Ingefjord	Ledamot	2022
Ingalill Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Johansson	Suppleant	2021
Rolf Magnusson	Suppleant	2021
Ulla Johansson	Suppleant	2021
Susanne Stenholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Kärrman	Förtroendevald revisor	2021
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Bertilsson	2021
Tony Elgh	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.



Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 507 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har installerat sensorstyrd belysning i trapphusen vilket innebär en miljöförbättring och energibesparing.
- Frånluftsfläktar är installerade i alla bostäder för att förbättra inomhusklimatet.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 80599 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 952 kWh.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning*	1 709	1 673	1 636	1 601	1 563
Årets resultat	-299	-424	230	-1 597	296
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	164	163	142	134	162
Balansomslutning	2 808	3 154	3 050	3 571	4 430
Soliditet	-3%	7%	21%	11%	45%
Likviditet	259%	128%	198%	106%	945%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	507	493	478	464	449
Bränsletillägg, kr/m ²	130	130	130	130	130
Driftkostnader, Kr/m ²	569	596	358	1 098	291
Underhållsfond, kr/m ²	103	47	122	0	340
Lån, kr/m ²	945	974	748	852	792

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	203 000	48 475	132 834	250 399	-424 291
Disposition enl. årsstämmbeslut				-424 291	424 291
Reservering underhållsfond			461 000	-461 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-305 300	305 300	
Årets resultat					-299 616
Vid årets slut	203 000	48 475	288 534	-329 591	-299 616



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-173 892
Årets resultat	-299 616
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-461 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 300
Summa	-629 208

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 629 208

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	1 709 357	1 672 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	371	1 134
Summa rörelseintäkter		1 709 728	1 674 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 599 352	-1 675 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 772	-123 311
Personalkostnader	Not 6	-106 553	-89 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 872	-162 247
Summa rörelsekostnader		-1 958 549	-2 049 691
Rörelseresultat		-248 821	-375 607
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 846	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-52 641	-54 764
Summa finansiella poster		-50 795	-48 684
Resultat efter finansiella poster		-299 616	-424 291
Årets resultat		-299 616	-424 291



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 918 168	2 055 853
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	14 375	21 562
Summa materiella anläggningstillgångar		1 932 543	2 077 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	63 000	63 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	12 500	12 500
Andra långfristiga fordringar	Not 15	0	8 972
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 500	84 472
Summa anläggningstillgångar		2 008 043	2 161 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 16	70 408	70 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	127 633	124 472
Summa kortfristiga fordringar		198 041	194 880
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	602 451	797 784
Summa kassa och bank		602 451	797 784
Summa omsättningstillgångar		800 492	992 665
Summa tillgångar		2 808 535	3 154 552



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	203 000	203 000	
Reservfond	48 475	48 475	
Fond för yttre underhåll	288 534	132 834	
Summa bundet eget kapital	540 009	384 309	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-329 592	250 400	
Årets resultat	-299 616	-424 291	
Summa fritt eget kapital	-629 208	-173 892	
Summa eget kapital	-89 199	210 417	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 588 797	2 165 826
Summa långfristiga skulder		2 588 797	2 165 826
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	66 600	572 371
Leverantörsskulder	Not 20	17 151	7 278
Övriga skulder	Not 21	42 261	33 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	182 925	164 884
Summa kortfristiga skulder		308 937	778 309
Summa eget kapital och skulder		2 808 535	3 154 552



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80 år
Standardförbättringar	Linjär	20-25 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 291 392	1 253 778
Hyror, garage	26 820	26 820
Hyror, p-platser	26 215	26 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-452	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 790	-1 860
Bränsleavgifter, bostäder	330 288	330 288
Elavgifter	37 884	37 884
Summa nettoomsättning	1 709 357	1 672 950

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga ersättningar	0	1 138
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	375	0
Summa övriga rörelseintäkter	371	1 134



Not 4 Driftskostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-305 300	-665 730
Reparationer	-82 425	-122 444
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 509	-40 509
Försäkringspremier	-39 918	-39 308
Kabel- och digital-TV	-32 026	-31 262
Pcb/Radonsanering	-292 185	0
Återbäring från Riksbyggen	0	2 900
Serviceavtal, nyckelhantering	-8 877	-7 043
Bevakningskostnader	-6 159	-5 676
Snö- och halkbekämpning	-6 511	-30 091
Förbrukningsinventarier/material	-43 472	-5 843
Vatten	-88 506	-75 946
Fastighetsel	-109 664	-108 191
Uppvärmning	-290 092	-297 501
Sophantering och återvinning	-49 617	-46 078
Förvaltningsarvode drift	-204 091	-202 394
Summa driftskostnader	-1 599 352	-1 675 116
Not 5 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 345	-78 345
Arvode, yrkesrevisor	-9 938	-9 750
Möteskostnader	0	-9 182
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 557	-10
Kontorsmateriel	-3 327	-6 487
Telefon och porto	-6 031	-7 705
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-4 032	-4 032
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	-993	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-107 772	-123 311
Not 6 Personalkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-27 990	-10 570
Sammanträdesarvoden	-6 760	-15 080
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-57 230	-50 290
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Utbildningar	-900	-3 000
Sociala kostnader	-12 173	-8 576
Summa personalkostnader	-106 553	-89 016
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-22 423	-22 423
Avskrivningar tillkommande utgifter	-115 262	-115 262
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 187	-24 562
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-144 872	-162 247

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	6 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 048
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 829	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 846	32
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-52 641	-46 349
Övriga finansiella kostnader	0	-8 415
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-52 641	-54 764
Not 11 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 793 827	1 793 827
Mark	260 173	260 173
Standardförbättringar	2 907 708	2 907 708
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 961 708	4 961 708
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 224 482	-1 202 059
Standardförbättringar	-1 681 372	-1 566 110
	-2 905 855	-2 768 170
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 423	-22 423
Årets avskrivning standardförbättringar	-115 263	-115 263
	-137 686	-137 686
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 043 541	-2 905 856
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 918 168	2 055 853
Varav		
Byggnader	546 922	569 985
Mark	260 173	260 173
Standardförbättringar	1 111 073	1 226 336
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 503 000	13 503 000
Totalt taxeringsvärde	13 503 000	13 503 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 703 000</i>	<i>2 703 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	250 614	250 614
Installationer	135 000	135 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	385 614	385 614



Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-229 051	-204 489
Installationer	-135 000	-135 000
	-364 051	-339 489

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-7 187	-24 562
	-7 187	-24 562

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-236 239	-229 051
Installationer	-135 000	-135 000
	-371 239	-364 051

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	14 375	21 562
---	---------------	---------------

Not 13 Andelar i intresseföretag
2020-12-31 **2019-12-31**

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	63 000	63 000
Summa andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	63 000	63 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav
2020-12-31 **2019-12-31**

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	12 500	12 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	12 500	12 500

Not 15 Andra långfristiga fordringar
2020-12-31 **2019-12-31**

Övriga finansiella instrument	0	8 972
Summa andra långfristiga fordringar	0	8 972

Not 16 Övriga fordringar
2020-12-31 **2019-12-31**

Skattefordringar	14 491	14 491
Skattekonto	24 441	24 441
Andra kortfristiga fordringar	31 476	31 476
Summa övriga fordringar	70 408	70 408

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
2020-12-31 **2019-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier	46 452	39 918
Förutbetalda driftkostnader	1 663	1 540
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 598	70 185
Förutbetald uppvärmning	1 222	3 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 112	8 005
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 586	1 234
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 633	124 472

Not 18 Kassa och bank
2020-12-31 **2019-12-31**

Transaktionskonto	602 451	797 784
Summa kassa och bank	602 451	797 784



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 655 397	2 738 197
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 600	-572 371
Långfristig skuld vid årets slut	2 588 797	2 165 826

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2025-10-30	529 936,00	14 720,00	515 216,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2021-06-30	597 194,00	16 248,00	580 946,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2021-12-01	127 075,00	18 000,00	109 075,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2022-10-30	783 992,00	16 332,00	767 660,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2024-09-30	700 000,00	17 500,00	682 500,00
Summa			2 738 197,00	82 800,00	2 655 397,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 66 600 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 266 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 322 397 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 20 Leverantörsskulder	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	17 151	7 278
Summa leverantörsskulder	17 151	7 278

Not 21 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	41 061	32 576
Avräkning hyror och avgifter	1 200	1 200
Summa övriga skulder	42 261	33 776

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 856	9 630
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 463	0
Upplupna elkostnader	12 957	10 884
Upplupna vattenavgifter	3 647	7 576
Upplupna kostnader för renhållning	8 019	3 311
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 183	2 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 801	130 741
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 925	164 884

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 352 200	2 352 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan, org. nr 776400-0266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Lekmannarevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 7 april 2021

KPMG AB




Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Håkan Kärrman
Lekmannarevisor

Styrelsens underskrifter

Karlskoga 25/2-21
Ort och datum


Ulla Rytting


Vanja Jonsson


Allan Jonsson


Maria Ingefiord-Ulla Johansson/adjungerad ledamot



Juha Romppanen


Ingahill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2021

KPMG AB


Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor


Håkan Kärman
Förtroendevald revisor