
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Älgbacken
Org nr: 735600-0831



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.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Älgbacken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1964-08-31. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Under året har fasaderna renoverats till en kostnad av 1,3 miljoner.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 206% till 118%.

I resultatet ingår avskrivningar med 569 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -361 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Älgen 5 och 6 i Ronneby Kommun.

På fastigheterna finns 4 byggnader med 108 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda 1965-66.

Fastigheternas adress är Älgbacken 3, 5, 7, 9 A-E.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24
3 rum och kök	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	79
Antal MC-garage	6

Total tomtarea	26 807 m ²
Total bostadsarea	7 445 m ²
Total lokalarea	47 m ²
Årets taxeringsvärde	55 990 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 990 000 kr

Riksbyggen i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland/Blekinge. 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 följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fjärranslutning	Siemens
KabelTV	ComHem
Fjärrvärme	Ronneby Miljö och Teknik
El	Jämtkraft AB
Brandsäkerhet	Brandab
Parkeringsövervakning	Securitas
Snöröjning	JTT
Avlopp	Spolarna

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 286 tkr och planerat underhåll för 1 624 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 055 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 505 tkr.

ah

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	1990/2016
Fönsterbyte	1997
Stambyte	2006
Dörrbyte	2011
Låsbyte	2015
Fasadrenovering	2019-2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskiner	54 096
Installationer	189 734
Fasadrenovering	1 321 032
Markytor	58 746

Planerat underhåll och investeringar

	År
Byte av värmekulvert	2020
Solceller	2020

Medlemsvinst

RBF Älgbacken är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Pga rådande Corona-pandemi har Riksbyggen tagit beslut om att dra in planerad utdelning och återbäring.

ah

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Smedenmark	Ordförande	2021
Helene Svensson	Sekreterare	2020
Jan Svensson	Vice ordförande	2020
Uldis Sisins	Ledamot	2020
Charlie Magnusson	Ledamot	2021
Andreas Nordstrand	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Svensson	Suppleant	2021
Agneta Löf	Suppleant	2020
Therése Karlsson	Suppleant	2021
Helen Petersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Carl-Erik Löfqvist	Förtroendevald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter
Sanna Sjöstrand Sigfridsson

Valberedning
Mirjam Palmqvist
Ann-Kristin Olsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

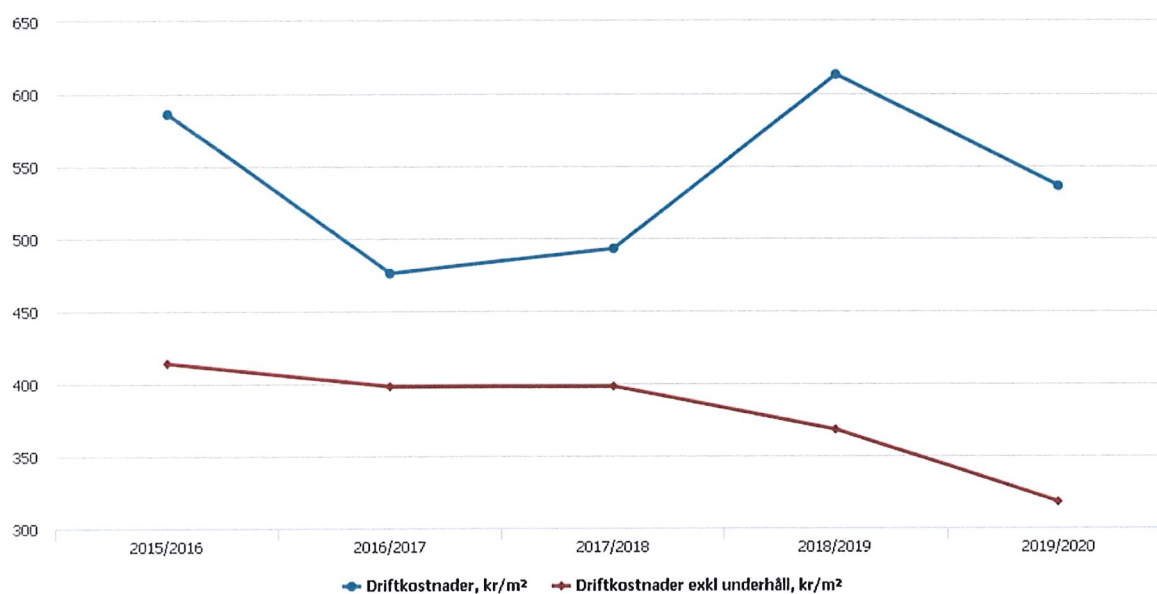
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 584 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Resultat efter finansiella poster	-957	-757	149	244	-720
Årets resultat	-957	-757	149	244	-720
Resultat exklusive avskrivningar	-388	-202	744	852	-364
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	269	134	108	106
Balansomslutning	25 618	27 188	25 865	28 205	16 388
Soliditet %	1	4	7	6	9
Likviditet %	118	206	128	247	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	584	578	574	574	558
Driftkostnader, kr/m ²	536	613	493	476	586
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	318	368	398	398	414
Lån, kr/m ²	3 262	3 358	3 074	3 409	1 865
Skuldkvot %	4,58	4,73	4,37	4,54	2,89



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	530 832	1 092 614	270 961	-758 318
Disposition enl. årsstämmobeslut			-758 318	758 318
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 623 608	1 623 608	
Årets resultat				-957 702
Vid årets slut	530 832	469 006	136 251	-956 702

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-487 357
Årets resultat	-956 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 623 608
Summa	-820 451

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 820 451
--	------------------

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

ah

Resultaträkning

Belopp i kr	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	4 635 803	4 593 117
Övriga rörelseintäkter	668 291	687 306
Summa rörelseintäkter	5 304 094	5 280 423
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 2 -3 992 309	-4 560 839
Övriga externa kostnader	Not 3 -1 076 944	-329 516
Personalkostnader	Not 4 -87 131	-90 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-568 926	-556 714
Summa rörelsekostnader	-5 725 310	-5 537 136
Rörelseresultat	-421 216	-256 713
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	-535 514	-512 665
Summa finansiella poster	-535 486	-501 606
Resultat efter finansiella poster	-956 702	-758 318
Årets resultat	-956 702	-758 318

an

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	23 259 304	23 380 725
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	50 526	65 031
Summa materiella anläggningstillgångar		23 309 830	23 445 756
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		115 000	115 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 000	115 000
Summa anläggningstillgångar		23 424 830	23 560 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		87	2 411
Övriga fordringar		6 500	6 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	350 192	101 903
Summa kortfristiga fordringar		356 779	110 814
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 836 737	3 515 720
Summa kassa och bank		1 836 737	3 515 720
Summa omsättningstillgångar		2 193 516	3 626 534
Summa tillgångar		25 618 346	27 187 290

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		530 832	530 832
Fond för yttre underhåll		469 006	1 092 614
Summa bundet eget kapital		999 838	1 623 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		136 251	270 961
Årets resultat		-956 702	-758 318
Summa fritt eget kapital		-820 451	-487 357
Summa eget kapital		179 387	1 136 089
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	23 575 625	24 288 125
Summa långfristiga skulder		23 575 625	24 288 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	712 500	712 500
Leverantörsskulder		382 596	367 459
Skatteskulder		13 573	7 957
Övriga skulder		187 126	154 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	567 539	520 296
Summa kortfristiga skulder		1 836 334	1 763 076
Summa eget kapital och skulder		25 618 346	27 187 290

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	50
Standardförbättringar	Linjär	50/20
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

96

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

Not 2 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 623 608	-1 822 704
Reparationer	-286 057	-172 743
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 232	-150 616
Försäkringspremier	-61 483	-57 046
Kabel- och digital-TV	-51 564	-50 691
Radonmätning	0	-1 269
Återbäring från Riksbyggen	0	9 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 471	-20 042
Serviceavtal	0	-5 156
Obligatoriska besiktningar, OVK	-61 597	-3 154
Bevakningskostnader	-12 590	-5 595
Snö- och halkbekämpning	-52 625	-100 531
Statuskontroll	-3 281	-6 379
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-90 344	-49 554
Fordons- och maskinkostnader	-65	-65
Vatten	-201 505	-218 453
Fastighetsel	-399 671	-284 354
Uppvärmning	-886 290	-765 656
Sophantering och återvinning	-100 925	-63 835
Förvaltningsarvode drift	0	-792 896
Summa driftkostnader	-3 992 309	-4 560 839

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode	-959 801	-135 697
IT-kostnader	-5 604	-5 433
Arvode, yrkesrevisorer	-12 975	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	0	-600
Inkassokostnad	-675	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 562	-20 807
Möteskostnader	-12 258	-14 506
Kontorsmateriel	-4 816	-6 697
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-75 175
Medlems- och föreningsavgifter	-5 940	-14 040
Konsultarvoden	-60 959	-38 362
Bankkostnader	-2 654	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-3 200
Summa övriga externa kostnader	-1 076 944	-329 516

Not 4 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-48 000	-44 500
Sammanträdesarvoden	-22 000	-19 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-6 000
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-10 131	-18 917
Summa personalkostnader	-87 131	-90 067

ah

Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 749 620	6 201 620
Standardförbättringar	27 301 310	27 301 310
Mark	659 850	659 850
Markanläggning	651 854	651 854
	35 362 634	34 814 634
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	548 000
Standardförbättringar	433 000	0
	433 000	548 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 795 634	35 362 634
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 202 533	-6 201 620
Standardförbättringar	-5 127 522	-4 333 366
Markanläggningar	-651 854	-651 854
	-11 981 909	-11 186 840
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 220	-913
Årets avskrivning standardförbättringar	-543 461	-541 296
	-414 192	-542 209
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 396 101	-11 729 049
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 399 533	23 633 585
Varav		
Byggnader	538 867	547 087
Mark	659 850	659 850
Standardförbättringar	22 063 327	22 426 648
Taxeringsvärden		
Bostäder	55 800 000	55 800 000
Lokaler	190 000	190 000
Totalt taxeringsvärde	55 990 000	55 990 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 134 000</i>	<i>44 134 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 856 000</i>	<i>11 856 000</i>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Installationer	182 522	182 522
	182 522	182 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 522	182 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-117 491	-102 986
	-117 491	-102 986
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 879	-14 505
	-10 879	-14 505
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 879	-14 505
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 152	65 031
Varav		
Installationer	54 152	65 031

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 663	20 158
Förutbetalt förvaltningsarvode	325 212	77 488
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 317	4 257
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 192	101 903

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	24 288 125	25 000 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-712 500	-712 500
Långfristig skuld vid årets slut	23 575 625	24 288 125

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

OL

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,45%	2020-09-16	3 874 000,00	0,00	100 000,00	3 774 000,00
SEB	1,23%	2020-09-16	1 200 000,00	0,00	24 000,00	1 176 000,00
SEB	1,23%	2020-09-16	2 300 000,00	0,00	46 000,00	2 254 000,00
SEB	2,17%	2021-11-25	5 109 375,00	0,00	187 500,00	4 921 875,00
SEB	1,86%	2021-12-30	411 250,00	0,00	95 000,00	316 250,00
SEB	2,45%	2024-12-28	2 820 000,00	0,00	60 000,00	2 760 000,00
SEB	2,45%	2024-12-28	2 820 000,00	0,00	60 000,00	2 760 000,00
SEB	2,85%	2026-12-28	6 466 000,00	0,00	140 000,00	6 326 000,00
Summa			25 000 625,00	0,00	712 500,00	24 288 125,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020-21 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-21. 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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	83 778	83 604
Upplupna elkostnader	30 546	11 249
Upplupna värmekostnader	29 129	30 458
Upplupna styrelsearvoden	2 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 870	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	223
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	410 216	394 762
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	567 539	520 296

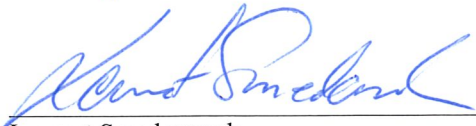
Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	26 298 000	26 298 000

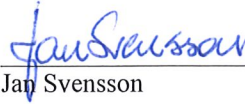
Styrelsens underskrifter

Ronneby 20/10/20

Ort och datum



Lennart Smedenmark



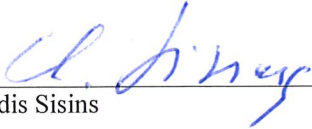
Jan Svensson



Helene Svensson



Charlie Magnusson



Uldis Sisins

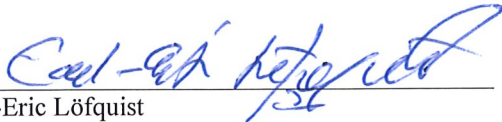


Andreas Nordstrand

Ernst & Young AB 16/11 2020



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Carl-Eric Löfqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Älgbacken org.nr 735600-0831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Älgbacken för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Älgbacken för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Karlskrona den 6/11 2020

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Carl-Eric Löfqvist
Förtroendevald revisor

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

RBF Älgbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Älgbacken 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

