

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Downtown  
Org nr: 769622-7755



## Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman 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
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

**Bilagor**  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Downtown får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-03.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 271 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 609 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden 2 i Täby kommun. På fastigheten finns 2 huskroppar med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adresser är Göran Elgfelts gata 9-23 samt Häradsgränd 8-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.

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

## Lägenhetsfördelning

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	13	12	18	1	47

### Dessutom tillkommer:

Garage (varav 4 st dubbelparkering)
39

Total tomtarea 1 903 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 952 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 113 886 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 707 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Ellevio	Elnät
Luleå Energi	Elhandel
E.ON	Fjärrvärme
Roslagsvatten	Vatten
Täby kommun/Ragn-Sells/ Suez Recycling AB	Sophantering
Ownit	Digitala tjänster, fiber
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning

**Samfällighetsförening**

Föreningen är delaktig i Hundens samfällighet tillsammans med Brf Täby Torg och Brf Marknadstorget. Samfälligheten har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen avseende avloppsanläggning, garage samt kvartersersättning. RB Brf Downtowns andelstal är 43/116.

**Teknisk status**

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 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 527 tkr.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gunnar Löfqvist	Ordförande	2021
Milla Averyon	Sekreterare	2021
Peter Ekström	Ledamot	2021
Alex Gorton	Ledamot	2020
Olof Mellqvist	Ledamot	2020
Marie-Louise Nord	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tatiana Cordero Stefanovic	Suppleant	2021
Kristofer Norda	Suppleant	2020
Linnea Benktson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mats Lindgren	Förtroendevald revisor	2020
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Linda Björk	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sigvard Beck-Friis, Sammankallande	2020
Birgitta Löfqvist	2020
Ingrid Bergman	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 624 kr/m<sup>2</sup>/år.

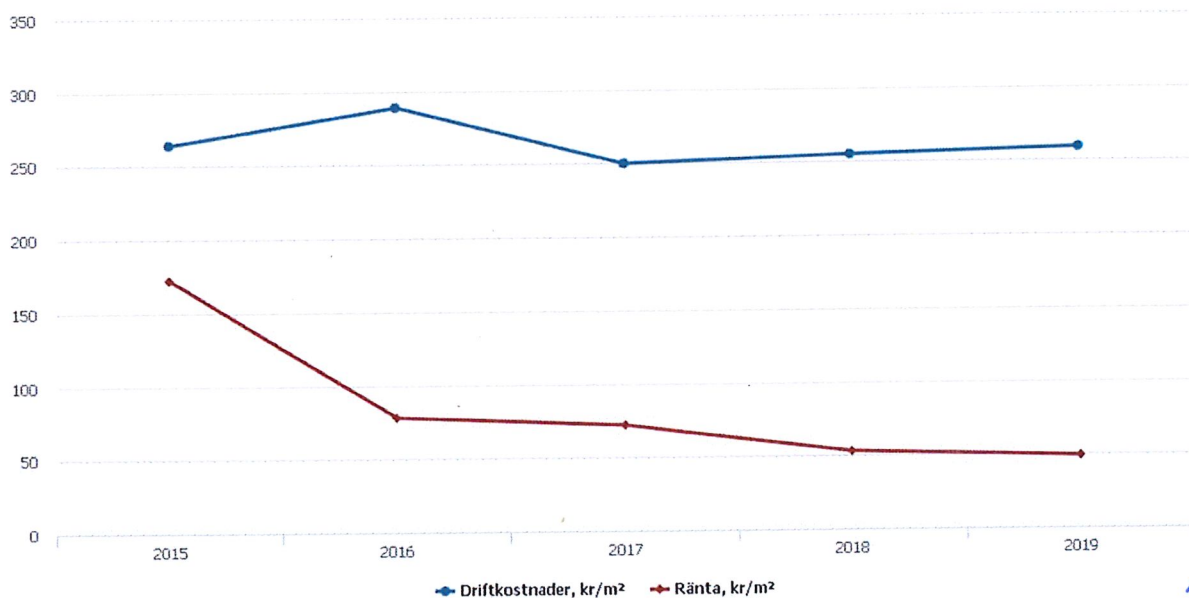
## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 260	3 260	3 241	3 257	3 113
Resultat efter finansiella poster	337	330	302	285	-151
Årets resultat	337	330	319	285	-151
Resultat exklusive avskrivningar	1 608	1 602	1 590	1 556	1 120
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	133	133	133	137	34
Balansomslutning	213 151	214 908	216 604	219 036	219 062
Soliditet %	82	81	81	80	79
Likviditet %	50	79	106	180	172
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	624	624	624	624	605
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	259	255	250	289	264
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	49	53	72	78	172
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 413	9 939	10 435	11 134	11 235

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	174 205 000	0	0	1 776 700	-1 279 278	330 625
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					330 625	-330 625
Reservering underhållsfond				527 000	-527 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						337 655
<b>Vid årets slut</b>	<b>174 205 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 303 700</b>	<b>-1 475 653</b>	<b>337 655</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-948 652
Årets resultat	337 655
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-527 000
<b>Summa</b>	<b>-1 137 998</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 1 137 998**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 260 462	3 260 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 019	11 618
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 278 481</b>	<b>3 271 960</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 024 951	-1 007 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 875	-381 640
Personalkostnader	Not 6	-83 966	-82 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 270 959	-1 270 959
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 752 751</b>	<b>-2 742 665</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>525 731</b>	<b>529 295</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	6 768	6 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	773	2 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-195 617	-208 403
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 076</b>	<b>-198 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>337 655</b>	<b>330 625</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>337 655</b>	<b>330 625</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	212 250 204	213 521 164
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 250 204</b>	<b>213 521 164</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	70 500	70 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 500</b>	<b>70 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 320 704</b>	<b>213 591 664</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 161	0
Övriga fordringar	Not 13	888	8 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	14 009	93 036
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 058</b>	<b>101 421</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	816 688	1 222 689
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>816 688</b>	<b>1 222 689</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>833 746</b>	<b>1 324 110</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>213 154 451</b>	<b>214 915 774</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		174 205 000	174 205 000
Fond för yttre underhåll		2 303 700	1 776 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>176 508 700</b>	<b>175 981 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 475 652	-1 279 278
Årets resultat		337 655	330 625
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 137 998</b>	<b>-948 652</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 370 702</b>	<b>175 033 048</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 120 400	38 200 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 120 400</b>	<b>38 200 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 080 000	1 080 000
Leverantörsskulder		70 748	170 742
Skatteskulder		20 733	20 069
Övriga skulder	Not 17	21 500	22 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	470 367	389 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 663 348</b>	<b>1 682 326</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>213 154 451</b>	<b>214 915 774</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	337 655	330 625
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 270 959	1 270 959
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 608 614</b>	<b>1 601 585</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	84 364	-2 935
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-18 978	-58 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 674 000</b>	<b>1 539 722</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 080 000	-1 960 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 080 000</b>	<b>-1 960 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-406 000</b>	<b>-420 278</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 222 689</b>	<b>1 642 967</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>816 689</b>	<b>1 222 689</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 466 024	2 466 024
Hyror, garage	541 000	538 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 337	-3 300
Vattenavgifter	86 594	72 806
Elavgifter	193 181	186 012
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 260 462</b>	<b>3 260 342</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	500	0
Övriga ersättningar	5 096	8 803
Fakturerade kostnader	186	540
Övriga rörelseintäkter	12 237	2 275
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 019</b>	<b>11 618</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-29 394	-40 488
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 698	-10 035
Samfällighetsavgifter	-155 688	-155 688
Försäkringspremier	-34 805	-29 784
Kabel- och digital-TV	-18 130	-18 209
Återbäring från Riksbyggen	3 700	3 875
Serviceavtal	-16 050	0
Obligatoriska besiktningar	-5 174	-5 009
Förbrukningsinventarier	-1 063	0
Vatten	-69 872	-68 762
Fastighetsel	-399 220	-379 763
Uppvärmning	-195 709	-221 024
Sophantering och återvinning	-85 347	-82 810
Förvaltningsarvode drift	-7 500	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 024 951</b>	<b>-1 007 697</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-338 106	-332 060
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-23 625
Övriga försäljningskostnader	-300	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 643	-10 606
Kreditupplysningar	-900	-3 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 651	-7 939
Medlems- och föreningsavgifter	-2 350	-2 350
Bankkostnader	-1 550	-1 610
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-372 875</b>	<b>-381 640</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 200	-7 100
Sociala kostnader	-15 766	-15 269
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-83 966</b>	<b>-82 369</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 270 959	-1 270 959
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 270 959</b>	<b>-1 270 959</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	6 768	6 768
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>6 768</b>	<b>6 768</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	733	2 247
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	719
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>773</b>	<b>2 966</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-195 507	-208 224
Övriga räntekostnader	-110	-179
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-195 617</b>	<b>-208 403</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	152 515 116	152 515 116
Mark	66 089 884	66 089 884
	<b>218 605 000</b>	<b>218 605 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>218 605 000</b>	<b>218 605 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 083 836	-3 812 877
	<b>-5 083 836</b>	<b>-3 812 877</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 270 959	-1 270 959
	<b>-1 270 959</b>	<b>-1 270 959</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-6 354 795**      **-5 083 836****Restvärde enligt plan vid årets slut****212 250 204**      **213 521 164****Varav**

Byggnader	146 160 321	147 431 280
Mark	66 089 884	66 089 884

**Taxeringsvärden**

Bostäder	111 000 000	90 000 000
Lokaler	2 886 000	2 707 000

**Totalt taxeringsvärde****113 886 000**      **92 707 000***varav byggnader*      75 886 000      65 707 000*varav mark*      38 000 000      27 000 000



**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
141 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	70 500	70 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>70 500</b>	<b>70 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	888	885
Andra kortfristiga fordringar	0	7 500
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>888</b>	<b>8 385</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 105	7 491
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	84 034
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 511	1 511
Övrig förutbetalda kostnader	3 393	
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>14 009</b>	<b>93 036</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel. SBAB	214 080	213 347
Transaktionskonto	602 609	1 009 342
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>816 688</b>	<b>1 222 689</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	37 200 400	39 280 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 080 000	-1 080 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 120 400</b>	<b>38 200 400</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,50%	2020-10-30	39 280 400,00	0,00	2 080 000,00	37 200 400,00
<b>Summa</b>			<b>39 280 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 080 000,00</b>	<b>37 200 400,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 080 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 800 400 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

#### Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	21 500	22 500
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 500</b>	<b>22 500</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 083	21 083
Upplupna räntekostnader	32 034	33 825
Upplupna elkostnader	33 439	47 400
Upplupna värmekostnader	30 329	35 797
Upplupna kostnader för renhållning	2 356	2 446
Upplupna revisionsarvoden	19 500	19 500
Upplupna styrelsearvoden	67 100	67 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 026	161 864
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>470 367</b>	<b>389 015</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	44 400 000	44 400 000

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


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



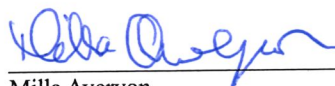
Styrelsens underskrifter

Täby 2020-03-26

Ort och datum



Gunnar Löfquist



Milla Averyon




Peter Ekström



Alex Gorton



Olof Mellqvist



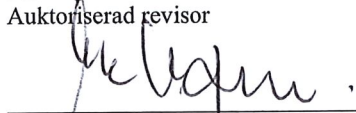
Marie-Louise Nord

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30

Engzells Revisionbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Mats Lindgren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Downtown, org.nr 769622-7755

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Downtown för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 misstag.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

13

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

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Downtown för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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.

#### **Revisorers 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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

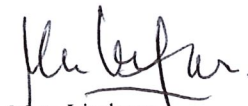
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-03-30



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Mats Lindgren  
Revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## **Riksbyggen förvaltar**

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

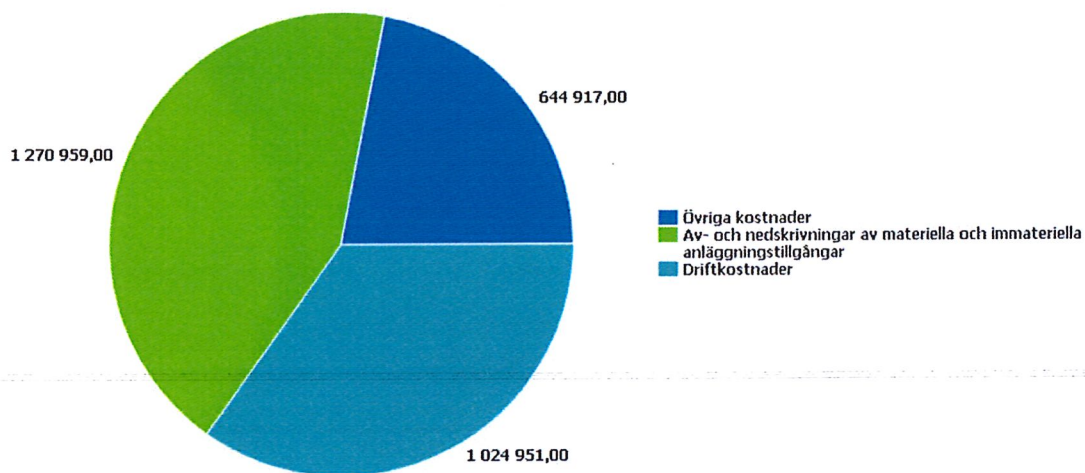
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

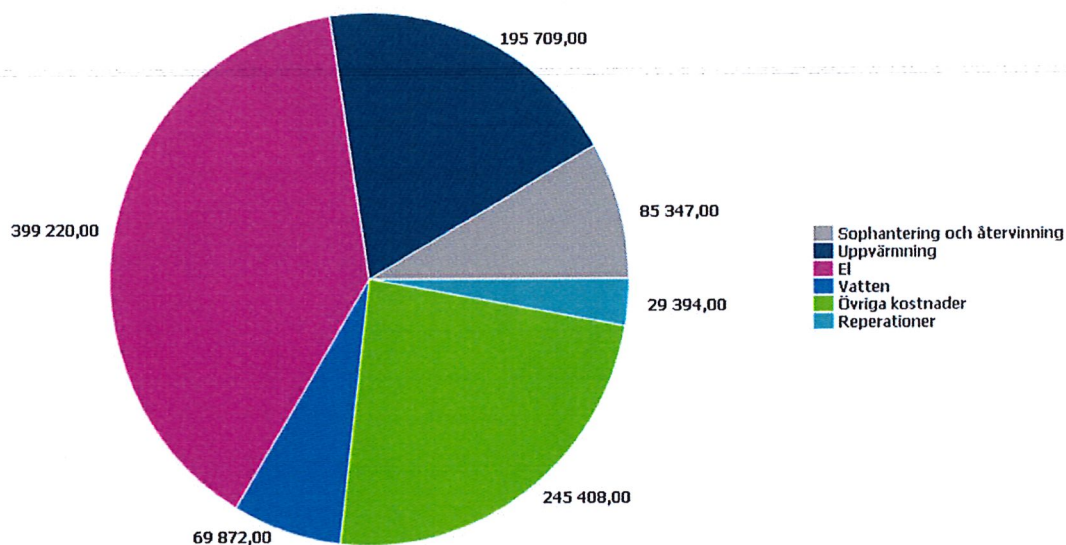
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 024 951	1 007 697
Övriga externa kostnader	372 875	381 640
Personalkostnader	83 966	82 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 270 959	1 270 959
Finansiella poster	188 076	198 669
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 940 826</b>	<b>2 941 335</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Trädgårdsskötsel grundavtal	7 500	0
Rabatt/återbäring från RB	-3 700	-3 875
Serviceavtal	16 050	0
Hissbesiktning	5 174	5 009
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3 936	1 206
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	5 762	10 899
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2 369	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	11 243
Rep Installationer köpta tjänster El	2 429	1 125
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	1 888	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	7 329
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	2 307
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	10 905	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	2 106	6 378
Fastighetsel	399 220	379 763
Uppvärmning	195 709	221 024
Vatten	69 872	68 762
Sophämtning	85 347	82 810
Fastighetsförsäkring	34 805	29 784
Samfällighetsavgifter	155 688	155 688
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	18 130	18 209
Fastighetsskatt	10 698	10 035
Förbrukningsmaterial	1 063	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 024 951</b>	<b>1 007 697</b>



# RB BRF Downtown

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Downtown 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](http://www.riksbyggen.se)

