

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Överdäcket
Org nr: 716418-6251



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Överdäcket 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 242% till 516%. Enligt RevU-18, d v s inklusive kortfristiga lån, har föreningens likviditet förändrats från 242% till 26%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 200 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 160 m², vilket motsvarar 12 % av fastighetens uthyrbars yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noe Ark 1 och Skarborg 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Vid utlämnande av nyckel till föreningens hantverkare, uppmanar vi bostadsrättsinnehavarna att höra med sitt försäkringsbolag om vilka villkor som gäller.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun med en årlig avgäld på 2 690 tkr. Avgälden kommer att öka 500 tkr under en 5 års period. Slutlig avgäld 2024 är 4 614 tkr.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	61
3 rum och kök	73
4 rum och kök	51
5 rum och kök	16
6 rum och kök	11
Summa	216

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage Varav 3 st MC platser	110
Antal lokaler	21

Föreningen har även en lokal som upplåts med bostadsrätt.

Total tomtarea	7 635 m ²
Total bostadsarea	17 626 m ²
Total lokalarea	1 153 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrbars yta 1 153 m²

Årets taxeringsvärde	665 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	665 000 000 kr

19

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Södermalms Stadsdelsförvaltning	388	2023-09-30
House Of Ale AB	237	2023-04-30
Tandläkare Clas Andersson	97	2024-09-30
Hairstars i Stockholm AB	89	2023-01-31
House Of Ale AB	67	2023-04-30
Ft Drift AB	52	2023-03-31
Vison 'S Butik AB	48	2022-09-30
Kaja Bar och Restaurang AB	47	2023-11-30
Butik	39	2022-09-30
Sthlm kommun/Södermalms stadsdelsförvalt	36	2022-09-30
Ferla AB	30	2023-01-31
Fastighetssnabben AB	28	2023-09-30
Telia Sonera Mobile Networks AB	22	2024-05-31
Ö.s Måleri AB	21	2022-04-30
Sollentuna Byggteknik AB	16	2023-10-31
Ö.s Måleri AB	15	2021-10-31
Tove Alsterdal Publishing AB	15	2023-09-30
Siquir Deodato	11	2022-08-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,29 % av föreningens nettoomsättning.

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. På grund av Covid -19 pandemin har Riksbyggens styrelse beslutat att ingen utdelning utgår i år.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FT Drift	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Bergfast	Utvändig skötsel
Color Off	Klottersanering
PM larm	Nyckelsystem
Mellansvenska Ståd	Städning och skötsel
Securitas	Bevakning och rondering
Fyrfasen AB	El
Energikundservice Sverige/Fortum Sverige AB	Elnät
Fortum Energi och Värme	Fjärrvärme
Stockholm Stad, Trafikkontoret	Hushållssopor
Suez Recycling	Grovsopor
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Com Hem	Kabel-TV
Telia	Telia öppen fiber
Hiss och Elteknik AB	Hisservice
Takjour	Takskottning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Söderdäcket tillsammans med BRF Saturnus 21. Föreningens andel är 74 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageutrymme inom området.

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 772 tkr och planerat underhåll för 3 933 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 350 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
OVK	2014
Tvättstugor	2014
Belysning allmänna utrymmen	2014
Stamspolning	2014
Lokaler	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Installationer	2015
Markytor	2015
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Lokaler	2017
Tvättstugor	2017
Installationer	2017
Hissar	2018
OVK	2018
Hissar	2019
Stamspolning	2019

Årets utförda underhåll	Belopp (kr)
Hissar	3 660
Målning	273

19

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Leif Lövinder	Ordförande	Stämman
Carmen Cornelyn	Vice ordförande	Stämman
Pär Ivarsson	Sekreterare	Stämman
Lars Fernandez	Ledamot	Stämman
Dan Östling	Ledamot	Stämman
Linus Olsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Stefan Karmedal	Stämman
Anna Öberg	Stämman
Engla Rencelj Ling <i>avflyttade 2020-11-30</i>	Stämman
Liza Malmqvist	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Lars Ola Persson	Förtroendevald revisor	Stämman
Björn Börjesson	Revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Peter Sjöquist	Sammanställande	Stämman
Tove Alsterdal		Stämman
Mats Eriksson		Stämman

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020

Nedan redovisas väsentliga händelser under året.

Redovisning av lån

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet påverkas negativt på grund av detta men föreningens likviditet exklusive denna kortfristiga skuld har förändrats under året från 242% till 516%.

Statligt bidrag

Under årets rådande omständigheter av Covid -19 pandemin har föreningen subventionerat lokalhyran till de hyresgäster som uppfyllt Regeringens krav på statligt bidrag. Föreningen har sedan erhållit maximalt bidrag från staten.

Bostadsrätter och lokaler

Av de lokaler för uthyrning som finns i föreningen har 2 avtal omförhandlats eller sagts upp för omförhandling. Totalt finns 21 lokaler för uthyrning. Under året har 19 överlåtelser av bostadsrättslägenheter gjorts samt 4 andrahandsuthyrningar förekommit.

Trivsel och miljö

- Rensning och underhåll av våra markytor.
- Satt upp julgranar och belysning på våra gårdar.
- Uppdaterat välkomstinformation till nya medlemmar.
- Genomfört uppfräschning och förbättringsarbeten i våra trapphus.

Ekonomi

- Arbetat aktivt med översyn av lånen genom att optimera relationen ränta/bindningstid.
- Lagt om lån till fördelaktigare ränta.
- Beslutat om extra amortering på föreningens lån.
- Beslutat om budget för 2021.
- Underlättat för vissa lokalhyresgäster med nedsatt hyra under tre månader samt fått statligt stöd för åtgärden.

Information

- Publicerat 4 nummer av ARKET.
- Löpande utvecklat föreningens hemsida/webbplats.
- Med anledning av pågående pandemi har kontakter med medlemmar (information, trivselaktiviteter) i stort uteblivit sedan mars månad. Träff med styrelsen för Saturnus 21 i februari kunde genomföras.

Förvaltning

- Beslutat om underhållsplan för 2021.
- Beslutad om underhållsplan för gårdar och markytor.
- Beslutat om upprustning av sedumgården/"lekisgården".
- Besiktigat lekplatser på våra gårdar.
- Tecknat bostadsrättsförsäkring med försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Sagt upp avtal med Securitas om bevakning.
- Beslutat om regler och tider för tillträde till tvättstugor.
- Genomfört brandskyddstillsyn i våra trappuppgångar.
- Beviljat tillstånd till handikappanpassning av en lägenhet.
- Slutfört renovering/utbyte av hissar.
- Slutfört utrensning av cyklar/barnvagnar/cykelbarnstolar med mera.
- Utfört ny energideklaration.
- Fattat beslut om ny fastighetsförvaltare och fastighetskötsel.
- Inlett försök med matavfallssortering i begränsad omfattning.
- Lämnat ett antal svar till miljöförvaltningen på grund av anmälningar/klagomål från medlemmar. Biträde från anlitad advokat.
- Inlett kontroll av uppsättning av markiser.
- Beslutat att slå samman Aptus-systemen för föreningen och garagesamfälligheten till ett gemensamt system med föreningen som ägare.

Styrning

- Uppdaterat årsplan för styrelsens arbete.
- Beslutat om ett antal överlåtelse med godkända protokoll över lägenheternas status samt beslutat om andrahandsuthyrningar.
- Översyn av avtal med Bergfast angående skötsel av våra gårdar.
- Utformat plan för krishantering för styrelsen.
- Justerat styrdokument vad avser ansvars- och arbetsfördelning inom styrelsen.
- Beslutat om föreningens representation i garagesamfällighetens styrelse för 2021–2022.
- Ändrat attesträtt med anledning av ny fastighetsförvaltare.
- Begränsat öppettiderna för tillgång till grovsoprummen.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 319 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 321 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	17 292	17 099	17 319	16 660	16 599
Resultat efter finansiella poster	468	-358	1 367	1 137	206
Soliditet %	49	48	47	45	44
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	516	242	388	301	257
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	26	30	n/a	n/a	n/a
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	729	725	738	783	783
Bränsletillägg, kr/m ²	69	70	74	72	77
Driftkostnader, kr/m ²	686	714	592	555	624
Ränta, kr/m ²	69	78	89	102	89
Underhållsfond, kr/m ²	453	586	803	757	705
Lån, kr/m ²	6 677	7 051	7 062	7 184	7 442

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 592 058	7 416 443	11 092 120	27 203 668	-358 073
Disposition enl. årsstämmobeslut				-358 073	358 073
Reservering underhållsfond			1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 933 059	3 933 059	
Årets resultat					467 907
Vid årets slut	79 592 058	7 416 443	8 509 061	29 428 654	467 907

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	26 845 596
Årets resultat	467 907
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 933 059
Summa	29 896 562

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 29 896 562

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

13

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 291 573	17 099 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	972 599	1 019 707
Summa rörelseintäkter		18 264 172	18 118 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 890 662	-13 507 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-590 742	-480 482
Personalkostnader	Not 6	-318 447	-342 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 731 774	-2 731 774
Summa rörelsekostnader		-16 531 626	-17 062 339
Rörelseresultat		1 732 546	1 056 519
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	32 061	57 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	83	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 296 783	-1 472 284
Summa finansiella poster		-1 264 639	-1 414 592
Resultat efter finansiella poster		467 907	-358 073
Årets resultat		467 907	-358 073

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	238 988 786	241 720 560
Summa materiella anläggningstillgångar		238 988 786	241 720 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	498 613	656 022
Summa finansiella anläggningstillgångar		498 613	656 022
Summa anläggningstillgångar		239 487 398	242 376 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	15 890	33 656
Övriga fordringar	Not 14	555 760	581 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 029 718	746 807
Summa kortfristiga fordringar		1 601 368	1 362 430
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	12 487 749	17 328 476
Summa kassa och bank		12 487 749	17 328 476
Summa omsättningstillgångar		14 089 117	18 690 905
Summa tillgångar		253 576 515	261 067 487

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	87 008 501	87 008 501	
Fond för yttre underhåll	8 509 061	11 092 120	
Summa bundet eget kapital	95 517 562	98 100 621	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	29 428 654	27 203 668	
Årets resultat	467 907	-358 073	
Summa fritt eget kapital	29 896 562	26 845 596	
Summa eget kapital	125 414 124	124 946 216	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	73 639 500	73 639 500
Summa långfristiga skulder		73 639 500	73 639 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	51 755 926	59 755 926
Leverantörsskulder	Not 18	149 885	0
Övriga skulder		168 174	98 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 448 906	2 627 148
Summa kortfristiga skulder		54 522 891	7 725 845
Summa eget kapital och skulder		253 576 515	261 067 487

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 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	12 844 140	12 806 763
Årsavgifter, lokaler	51 864	51 864
Hyor, lokaler	2 989 640	2 805 816
Hyor, övriga	0	4 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-100 670	-71 844
Rabatter avseende Covid -19 pandemin	-153 561	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 209 555	1 239 422
Debiterad fastighetsskatt	450 605	262 830
Summa nettoomsättning	17 291 573	17 099 151

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetslokal	22 000	16 000
Övernattningsslagenhet, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	67 941	86 661
Fakturerade kostnader, Inkasso	720	1 440
Erhållna statliga bidrag i och med Covid -19 pandemin	76 776	0
Utdelning Söderdäcket, inkl.eldebitering samt gångförbindelse BRF Saturnus	805 162	822 606
Försäkringsersättningar	0	93 000
Summa övriga rörelseintäkter	972 599	1 019 707

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-3 933 059	-4 463 922
Reparationer	-772 311	-511 144
Självrisk	-47 300	-138 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-678 664	-667 432
Tomträttsavgäld	-2 690 119	-2 327 400
Försäkringspremier	-226 508	-181 809
Kabel- och digital-TV	-47 402	-44 374
Återbäring från Riksbyggen	0	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 556	0
Serviceavtal	-19 488	-11 050
Obligatoriska besiktningar	-37 721	-75 280
Bevakningskostnader	-6 853	-314 387
Snö- och halkbekämpning	-47 107	-182 255
Förbrukningsinventarier	-5 663	-15 283
Vatten	-441 193	-420 625
Fastighetsel	-886 620	-819 622
Uppvärmning	-1 076 439	-1 245 282
Sophantering och återvinning	-391 291	-341 502
Förvaltningsarvode drift	-1 576 367	-1 750 399
Summa driftskostnader	-12 890 662	-13 507 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-231 264	-214 829
IT-kostnader	-12 994	-17 404
Arvode, yrkesrevisorer	-22 875	-23 980
Övriga försäljningskostnader	-4 861	0
Övriga förvaltningskostnader	-41 136	-39 289
Kreditupplysningar	-5 764	-4 183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 724	-36 886
Telefon och porto	-12 948	-15 492
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-32 938	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 700	-10 700
Konsultarvoden	-144 556	-71 757
Bankkostnader	-2 307	-2 600
Advokat och rättegångskostnader	-33 500	0
Övriga externa kostnader	-4 175	-43 362
Summa övriga externa kostnader	-590 742	-480 482

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-252 165	-255 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-20 000
Utbildning	-400	0
Sociala kostnader	-60 882	-66 954
Summa personalkostnader	-318 447	-342 704

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 731 774	-2 731 774
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 731 774	-2 731 774

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	32 061	57 552
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	32 061	57 552

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	140
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	83	140

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 296 720	-1 472 284
Övriga räntekostnader	-63	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 296 783	-1 472 284

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	327 812 941	327 812 941
Tillkommande utgifter	801 750	801 750
	328 614 691	328 614 691
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 614 691	328 614 691
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-86 092 380	-83 360 606
Tillkommande utgifter	-801 750	-801 750
	-86 894 130	-84 162 356
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 731 775	-2 731 775
	-2 731 775	-2 731 775
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-89 625 905	-86 894 131
Restvärde enligt plan vid årets slut	238 988 786	241 720 560
Varav		
Byggnader	238 988 786	241 720 560
Taxeringsvärden		
Bostäder	628 000 000	628 000 000
Lokaler	37 000 000	37 000 000
Totalt taxeringsvärde	665 000 000	665 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>265 400 000</i>	<i>265 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>399 600 000</i>	<i>399 600 000</i>

13

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening, 543 st á 500 kr	271 500	271 500
Reversfordringar Fortum	227 113	384 522
Summa andra långfristiga fordringar	498 613	656 022

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 890	33 656
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 890	33 656

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	391 108	402 340
Skattekonto	164 652	164 652
Andra kortfristiga fordringar	0	14 975
Summa övriga fordringar	555 760	581 967

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 721	45 947
Förutbetalda driftkostnader	23 461	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 280	71 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 097	13 652
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 060	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 599	33 792
Förutbetald tomträttsavgäld	858 500	581 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 029 718	746 807

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 369 776	5 369 827
Transaktionskonto	7 117 973	11 958 649
Summa kassa och bank	12 487 749	17 328 476

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	125 395 426	133 395 426
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 755 926	-59 755 926
Långfristig skuld vid årets slut	73 639 500	73 639 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,35%	2020-09-28	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-10-30	19 944 260,00	-19 944 260,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,41%	2021-07-30	0,00	19 944 260,00	0,00	19 944 260,00
STADSHYPOTEK	0,39%	2021-12-07	16 650 486,00	0,00	0,00	16 650 486,00
STADSHYPOTEK	0,39%	2021-12-17	18 161 180,00	0,00	3 000 000,00	15 161 180,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-04-30	19 225 000,00	0,00	0,00	19 225 000,00
DANSKE BANK	1,35%	2022-09-30	18 086 391,00	0,00	0,00	18 086 391,00
DANSKE BANK	1,35%	2022-09-30	18 328 030,00	0,00	0,00	18 328 030,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2023-10-30	18 000 079,00	0,00	0,00	18 000 079,00
Summa			133 395 426,00	0,00	8 000 000,00	125 395 426,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18). trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	149 885	0
Summa leverantörsskulder	149 885	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 571	2 509
Upplupna räntekostnader	107 574	123 845
Upplupna driftskostnader	9 434	10 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 898	223 196
Upplupna elkostnader	82 021	64 891
Upplupna vattenavgifter	37 119	35 401
Upplupna värmekostnader	144 377	141 833
Upplupna kostnader för renhållning	68 729	59 391
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	5 000	7 985
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 985	175 679
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 844 198	1 752 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 448 906	2 627 148

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	233 752 000	233 752 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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




Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-03-31
Ort och datum


Leif Lövinder


Carmen Cornelyn


Pär Ivarsson



Lars Fernández


Dan Östling


Linus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12

Engzells Revisionsbyrå


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Lars Ola Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket, org.nr 716418-6251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket 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 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns 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 Överdäcket för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 revisors sed 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 tryggsamt 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 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 2021-04-12



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Ola Persson
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 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

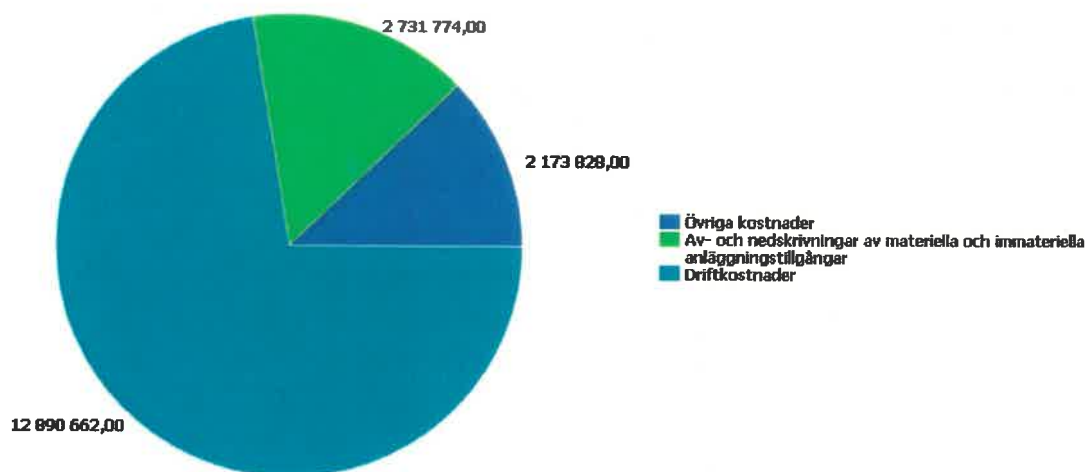
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

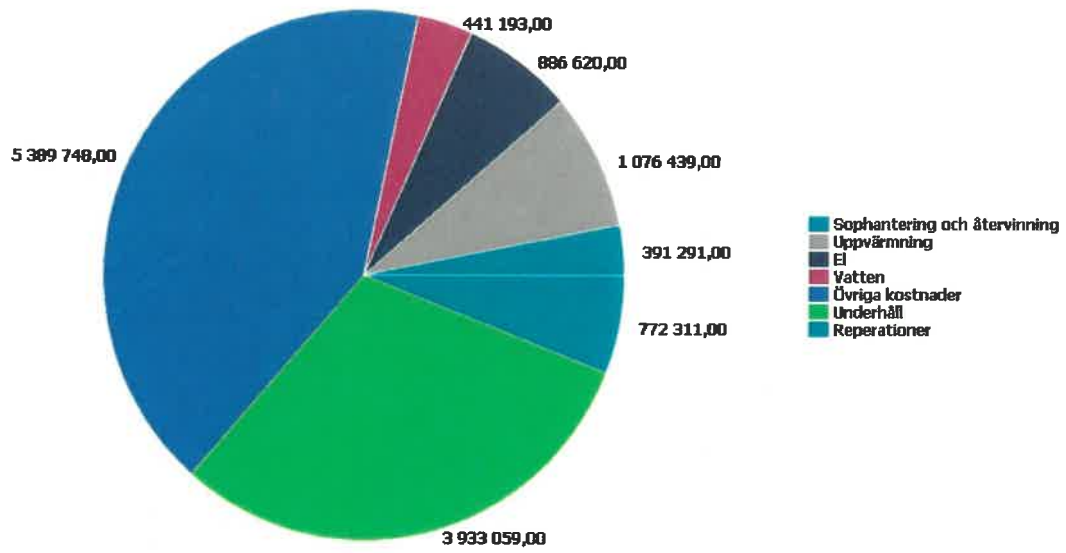
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 890 662	13 507 379
Övriga externa kostnader	590 742	480 482
Personalkostnader	318 447	342 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 731 774	2 731 774
Finansiella poster	1 264 639	1 414 592
Summa kostnader	17 796 265	18 476 931



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	458 697	379 049
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	58 078	217 672
Trädgårdsskötsel grundavtal	192 568	223 523
Trädgårdsskötsel extra debiterat	196 343	92 305
Rabatt/återbäring från RB	0	-2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	6 556	0
Serviceavtal	26 112	11 050
Inre skötsel/städ grund	410 654	404 273
Inre skötsel/städ extra	57 868	4 098
Obligatoriska besiktningkostnader	19 679	0
Hissbesiktning	11 419	75 280
Bevakningskostnader	6 853	314 387
Snö- och halkbekämpning	47 107	182 255
Rep bostäder utg för köpta tj	55 195	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	15 625	0
Rep lokaler utg för köpta tj	7 295	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	28 223	36 280
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	103 319	133 257
Rep installationer utg för köpta tj	5 485	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	37 480	45 896
Rep install utg för köpta tj Värme	80 595	38 393
Rep install utg för köpta tj Ventilation	36 427	66 409
Rep install utg för köpta tj El	11 712	1 611
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 094	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	25 826	49 863
Rep install utg för köpta tj Låssystem	143 383	26 700
Rep huskropp utg för köpta tj	7 971	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	20 075	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1 538	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	93 251	0
Rep markytor utg för köpta tj	4 844	0
Övriga Reparationer	1 011	29 669
Vattenskador	24 699	0
Vandalisering	67 263	83 066
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	42 621	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	152 982	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	77 770	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	202 720
UH installationer utg för köpta tj Hissar	3 659 686	4 261 202
Fastighetsel	886 620	819 622
Uppvärmning	1 076 439	1 245 282
Vatten	441 193	420 625
Sophämtning	370 130	341 502
Extra sophämtning	21 161	0
Fastighetsförsäkring	226 508	181 809
Självrisk	47 300	138 513
Tomträttsavgälder	2 690 119	2 327 400
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47 402	44 374
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	182 192	424 941
Extradebiteringar teknisk förvaltning	17 819	4 536
Underhållsplanering	2 150	0
Fastighetsskatt	678 664	667 432
Förbrukningsmaterial	5 663	13 505
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1 778
Summa driftkostnader	12 890 662	13 507 379



RB BRF Överdäcket

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Överdäcket 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

