

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Gula Gården
Org nr: 747000-1145



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gula Gården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Trelleborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket beror på lägre kostnad för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre st 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 76% till 224%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 821 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 442 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kaplanen 1-3 i Trelleborgs kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 150 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Klörupsvägen i Trelleborg.

Föreningen är fullvärdes försäkrad i Folksam, i försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	30
3 rum och kök	72
4 rum och kök	30

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	32
Antal p-platser	124
Gästparkeringar	14

Total tomtarea	26 960 m ²
Total bostadsarea	11 309 m ²
Total lokalarea	347 m ²

Årets taxeringsvärde	107 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	107 288 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 278 tkr och planerat underhåll för 925 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 933 tkr per år för de närmaste 30 åren (252 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 252 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Fastighetsförbättringar/utbyta komponenter

Beskrivning	År
Takbyte	2014-2015
Dräneringsarbete	2015-2017
Stambyte	2017-2020
Installation av brandlarm	2020

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tegelbalkar	2012 och 2013	
Asfaltering	2013	
Underhåll utemiljö och lekplats	2012 och 2015	
Målningsarbete	2015	
Badrumsrenovering	2020	Samtliga badrum renoverades i samband med stambytet
Ventilation	2020	OVK påbörjades – slutförs 2021

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Slipning och målning källargolv	479
Eb-metoden (injustering av värme)	217
OVK	163

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn tegelfasad	2021	Större underhåll planeras efter översynen, tidigast år 2022
Översyn invändiga dörrar till allmänna utrymmen	2021	För att avgöra behovet av byte av dörrar till stål





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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Olsson	Ordförande	2022
Daniel Linde	Vice ordförande	2022
Tim Lindqvist Örting	Ledamot	2022
Hanne Hansen	Ledamot	2021
Carl-Martin Persson	Ledamot	2021
Hilmi El-Beyrouti	Ledamot, Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Åke Edström	Suppleant	2021
Rebeka Panic	Suppleant	2022
Sara Gullberg	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev Ab	Auktoriserad revisor	2021
Ola Olsson	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Nilsson		2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elena Kiiskinen		2021
Lena Feldt		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 204 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

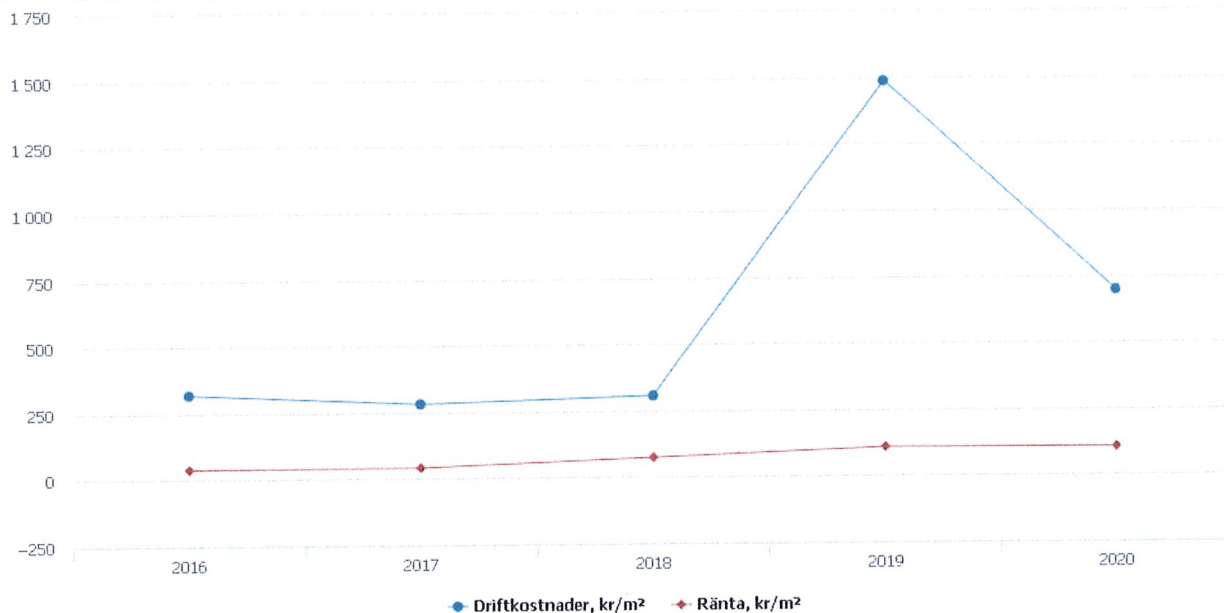
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)




Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 840	8 618	8 473	8 392	8 320
Resultat efter finansiella poster	621	-11 609	1 945	3 145	3 071
Resultat exklusive avskrivningar	2 442	-10 201	2 868	4 133	3 971
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-491	-11 927	1 866	2 833	2 671
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	252	148	86	112	112
Soliditet %	34	35	21	34	38
Likviditet % inkl låneomsättningar kommande verksamhetsår	224	76	242	356	459
Likviditet% exkl låneomsättningar kommande verksamhetsår	28				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	671	651	638	632	626
Driftkostnader, kr/m ²	419	1 487	307	281	318
Ränta, kr/m ²	105	108	74	41	38
Lån, kr/m ²	5 278	4 899	4 946	2 404	1 567
Skuldkvot %	6,28	5,97	6,40	3,14	2,03

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen.




Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	845 891	0	26 329 000	0	15 997 029	-11 608 624
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-11 608 624	11 608 624
Reservering underhållsfond				2 933 000	-2 933 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-924 872	924 872	
Årets resultat						621 044
Vid årets slut	845 891	0	26 329 000	2 008 128	2 380 277	621 044

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 388 405
Årets resultat	621 044
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 933 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	924 872
Summa	3 001 320

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 001 320

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 840 404	8 618 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	958 633	947 618
Summa rörelseintäkter		9 799 037	9 565 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 885 747	-17 337 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-852 732	-871 029
Personalkostnader	Not 6	-265 949	-267 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 820 539	-1 407 270
Summa rörelsekostnader		-7 824 967	-19 883 040
Rörelseresultat		1 974 070	-10 317 220
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	21 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	681	1 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 353 708	-1 314 567
Summa finansiella poster		-1 353 027	-1 291 404
Resultat efter finansiella poster		621 044	-11 608 624
Årets resultat		621 044	-11 608 624




Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	90 464 936	88 352 789
Summa materiella anläggningstillgångar		90 464 936	88 352 789
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	225 000	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	225 000
Summa anläggningstillgångar		90 689 936	88 577 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	211	1 349
Övriga fordringar	Not 14	96 211	96 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	471 202	203 414
Summa kortfristiga fordringar		567 624	300 976
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 776 552	1 122 958
Summa kassa och bank		3 776 552	1 122 958
Summa omsättningstillgångar		4 344 176	1 423 934
Summa tillgångar		95 034 111	90 001 723

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	845 891	845 891
Uppskrivningsfond	26 329 000	26 329 000
Fond för yttre underhåll	2 008 128	0
Summa bundet eget kapital	29 183 019	27 174 891
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 380 277	15 997 029
Årets resultat	621 044	-11 608 624
Summa fritt eget kapital	3 001 320	4 388 405
Summa eget kapital	32 184 340	31 563 296
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 080 593
Summa långfristiga skulder		56 563 384
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 445 291
Leverantörsskulder	Not 18	170 276
Skatteskulder	Not 19	41 924
Övriga skulder	Not 20	940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 110 748
Summa kortfristiga skulder		15 769 179
Summa eget kapital och skulder	95 034 111	90 001 723


 10 110

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	621 044	-11 608 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 820 539	1 407 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 441 583	-10 201 354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-266 647	118 524
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-7 155	-2 992 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 167 780	-13 075 708
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-3 932 686	-8 400 000
Investeringar i markanläggning	0	-143 820
Tidigare investering kostnadsfört som underhåll 2019	0	11 902 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 932 686	3 358 180
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 418 500	-544 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 418 500	-544 000
Årets kassaflöde	2 653 594	-10 261 528
Likvidamedel vid årets början	1 122 958	11 384 486
Likvidamedel vid årets slut	3 776 552	1 122 958
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.




Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång, finansiell skuld eller eget kapital-instrument i ett annat företag. Detta omfattar RB Brf Gula Gårdens fall likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar och övriga fordringar har normalt en kort förväntad löptid och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta dvs efter avdrag för nedskrivning baserade på individuell prövning per kund. Sådana nedskrivningar redovisas i rörelsens kostnader i årets resultat.

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 21,4 procent.

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har dock en kort förväntad löptid varför de vanligtvis värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

- De avskrivningstider som bolaget tillämpar bygger på förväntad nyttjandeperiod och restvärde för bolagets materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar kan visa sig vara väsentligt felaktiga. Dock omprövas dessa årligen varför effekten ej bör bli väsentlig för något enskilt räkenskapsår.
- Värdet på bolagets materiella anläggningsregister omprövas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, bolagets fastighet, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandlingar inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnader motsvarar 2% per år.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadsstomme	Linjär	100
VVS	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Värmeanläggning	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	Slutavskriven
Balkonginglasning	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Tak	Linjär	30
Dräneringsarbete och markarbete	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Brandlarmsinstallation	Linjär	10

Markvärdet 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	7 584 612	7 364 064
Hyror, lokaler	105 480	104 496
Hyror, garage	96 600	96 750
Hyror, p-platser	0	600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-2 530	-3 450
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 020	-25 020
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-250	-750
Bränsleavgifter, bostäder	1 077 876	1 077 876
Elavgifter	1 380	1 380
Debiterad fastighetskatt	2 256	2 256
Summa nettoomsättning	8 840 404	8 618 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avgifter för tv och fiber	416 530	313 950
Balkonginglasning	498 960	498 960
Övriga ersättningar	40 746	32 246
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-9
Övriga rörelseintäkter	1 860	780
Försäkringsersättningar	0	101 511
Summa övriga rörelseintäkter	958 633	947 618

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-924 872	-13 431 740
Reparationer	-278 069	-387 096
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 230	-219 430
Försäkringspremier	-133 009	-129 765
Avgifter för tv och fiber	-374 690	-362 532
Pcb/Radonsanering	-3 719	0
Återbäring från Riksbyggen	0	11 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 626	-49 774
Serviceavtal	-10 417	-8 900
Obligatoriska besiktningar	-14 610	-7 904
Bevakningskostnader	0	-391
Snö- och halkbekämpning	-10 550	-52 525
Statuskontroller lägenheter	-225 994	-3 713
Ersättningar till hyresgäster	-290 000	0
Drift och förbrukning, övrigt	-18 554	-27 288
Förbrukningsinventarier	-550	-3 314
Vatten	-374 106	-379 145
Fastighetsel	-177 716	-208 601
Uppvärmning	-835 306	-1 003 111
Sophantering och återvinning	-174 363	-164 133
Förvaltningsarvode drift (fastighets- och trädgårdsskötsel)	-787 366	-910 272
Summa driftskostnader	-4 885 747	-17 337 732

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-760 411	-742 687
IT-kostnader	-3 781	-9 899
Arvode, yrkesrevisorer	-188	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-24 503	-57 046
Kreditupplysningar	-1 305	-810
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 828	-32 549
Kontorsmateriel	-2 159	-3 462
Telefon och porto	-2 005	-2 236
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Konsultarvoden	0	-4 950
Bankkostnader	-5 350	-2 090
Övriga externa kostnader	-1 902	0
Summa övriga externa kostnader	-852 732	-871 029

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-200 400	-193 200
Övriga ersättningar	-1 527	-6 081
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-8 500
Sociala kostnader	-55 522	-59 228
Summa personalkostnader	-265 949	-267 009

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 806 157	-1 406 072
Avskrivning Markanläggningar	-14 382	-1 199
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 820 539	-1 407 270

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	0	21 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	21 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	633	1 541
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	681	1 563

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 221 308	-1 242 137
Övriga räntekostnader	-1 123	-15 425
Övriga finansiella kostnader	-131 277	-57 005
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 353 708	-1 314 567


 O M0

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	85 400 547	46 661 204
Mark	343 000	343 000
Markanläggning	143 820	
	85 887 367	47 004 204
Årets anskaffningar		
Byggnader från pågående arbete	0	39 698 000
Slutfaktura Stambyte	3 240 000	0
Brandlarmsinstallation	692 686	
Markanläggning	0	143 820
	3 932 686	39 841 820
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar originalstammar	0	-958 657
	0	-958 657
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 820 053	85 887 367
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 863 579	-23 414 965
	-23 863 579	-23 414 965
Årets utrangeringar		
Ursprungliga stammar – fullt avskrivna	0	958 657
	0	958 657
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 806 157	-1 406 072
Årets avskrivning markanläggningar	-14 382	-1 199
	-1 820 539	-1 407 271
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 684 118	-23 863 579
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	26 329 000	0
Årets uppskrivning	0	26 329 000
	26 329 000	26 329 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 464 936	88 352 789
Varav		
Byggnader	63 664 697	61 538 168
Mark	26 672 000	26 672 000
Markanläggningar	128 239	142 621




Taxeringsvärden

Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	1 288 000	1 288 000
Totalt taxeringsvärde	107 288 000	107 288 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 616 000</i>	<i>80 616 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 672 000</i>	<i>26 672 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening 450 st á 500 kr	225 000	225 000
Summa andra långfristiga fordringar	225 000	225 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	211	1 349
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	211	1 349

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	96 211	96 213
Summa övriga fordringar	96 211	96 213

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	152 295	133 009
Förutbetald kabel-tv-avgift	99 908	68 125
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 280	2 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 719	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	471 202	203 414




Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 292	3 500
Bankmedel	211 757	211 124
Transaktionskonto	3 563 502	908 334
Summa kassa och bank	3 776 552	1 122 958

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	61 525 884	57 107 384
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-619 000	-544 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 826 291	0
Långfristig skuld vid årets slut	47 080 593	56 563 384

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-04-28	3 737 093,00	-3 737 093,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,79%	2020-06-28	4 602 000,00	-4 584 000,00	18 000,00	0,00
SWEDBANK	0,79%	2021-02-28	4 762 500,00	0,00	0,00	4 762 500,00
SBAB	0,64%	2021-03-29	0,00	4 584 000,00	54 000,00	4 530 000,00
SWEDBANK	3,92%	2021-06-24	4 605 791,00	0,00	72 000,00	4 533 791,00
SWEDBANK	1,81%	2023-11-24	9 900 000,00	0,00	100 000,00	9 800 000,00
SBAB	0,86%	2024-05-10	0,00	5 000 000,00	37 500,00	4 962 500,00
SWEDBANK	2,29%	2025-02-25	9 825 000,00	0,00	100 000,00	9 725 000,00
SWEDBANK	1,20%	2026-01-23	0,00	3 737 093,00	0,00	3 737 093,00
SWEDBANK	2,39%	2027-10-25	9 800 000,00	0,00	100 000,00	9 700 000,00
SWEDBANK	2,50%	2028-06-21	9 875 000,00	0,00	100 000,00	9 775 000,00
Summa			57 107 384,00	5 000 000,00	581 500,00	61 525 884,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre st lån som därför klassas som kortfristig skuld, föreningen ska dessutom amortera 619 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 619 000 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	118 991	199 189
Ej reskontraförda leverantörsskulder	51 285	0
Summa leverantörsskulder	170 276	199 189

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	41 924	27 381
Summa skatteskulder	41 924	27 381

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	1 000	0
Summa övriga skulder	940	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	125 900	132 033
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 418	40 896
Upplupna elkostnader	17 648	16 475
Upplupna vattenavgifter	32 224	33 681
Upplupna värmekostnader	98 944	96 524
Upplupna kostnader för renhållning	7 274	7 305
Upplupna revisionsarvoden	0	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 762	45 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 378	12 461
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	766 200	711 063
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 110 748	1 104 473

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	62 677 000	57 695 000

Styrelsens underskrifter

Trelleborg 2021-04-19

Ort och datum



Marianne Olsson



Daniel Linde



Hanne Hansen



Carl-Martin Persson



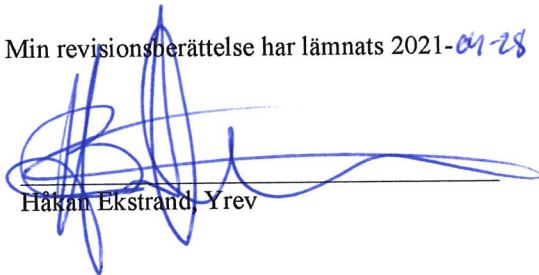
Tim Lindqvist Örtung



Hilmi El-Beyroui

Suppleant Sara Gullberg träder in i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-01-28



Håkan Ekstrand, Yrev

Mitt granskningsprogram har lämnats 2021-04-19



Ola Olsson, föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Gula Gården

Org.nr 747000-1145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Gula Gården för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Gula Gården för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

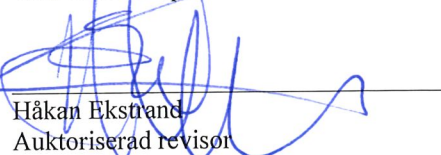
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 28 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

RB BRF Gula Gården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gula Gården i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

