

Årsredovisning

RB BRF Tumbahus 2
Org nr: 712800-1364

2020-01-01 – 2020-12-31



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tumbahus 2 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 Botkyrka kommun.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alen 1 och Kroken 3 i Botkyrka kommun. På fastigheterna finns fem byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastigheternas adress är Grödingevägen 12 A-B - 20 A-B i Tumba.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
11	8	39	14	72

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
7	26	50 (varav 6 st gästplatser)	2

Total tomtarea 10 784 m²

Total bostadsarea 5 800 m²

Total lokalarea 268 m²

Årets taxeringsvärde 69 622 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 69 622 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Green Landscaping AB	Trädgårdsservice
Green Landscaping AB	Snö- och halkbekämpning
Schneider Electric	Serviceavtal ventilation och vattenanalys
Com Hem AB	Kabel-tv och bredband
Botkyrka kommun	Vatten
Vattenfall AB	El (nätägare)
Telge Energi AB	El (distributör)
Södertörns Fjärrvärme AB	Uppvärmning
SRV Återvinning AB	Sophantering
Aimo Park (Tidigare Q-Park)	Parkeringsövervakning
Oxilin Service	Städning
Söderkyl AB	Serviceavtal

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 100 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2017 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 690 tkr per år för de närmaste 10 åren. Föreningen tillämpar nu 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

WS

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013
Byte radiatorventiler	2013
Bredbandsinstallation	2014
Modernisering styrutrustning	2016
Garage och p-platser	2016
Byte elinstallationer	2018-2020
Stambyte	2018-2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2021	
Byte värmekulvert	2021	
Omputsning	2024	
Balkongplattor/balkongräcken	2024	
Byte entrépartier	2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Hägnan	Ordförande	2021
Ulf Aldener	Vice ordförande	2022
Anna-Stina Börjesson	Sekreterare	2021
Yvonne Halvarsson	Ledamot	2022
Nebudchadnosar Poli	Ledamot	2021
Magnus Winterfell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Ternström	Suppleant	2022
Nina Safar Wallén	Suppleant	2022
Stefan Bohman	Suppleant	2021
Jacob Fitger	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charles Nilsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Gustafsson (sammankallande)	2021
Lars Eriksson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Ekonomi

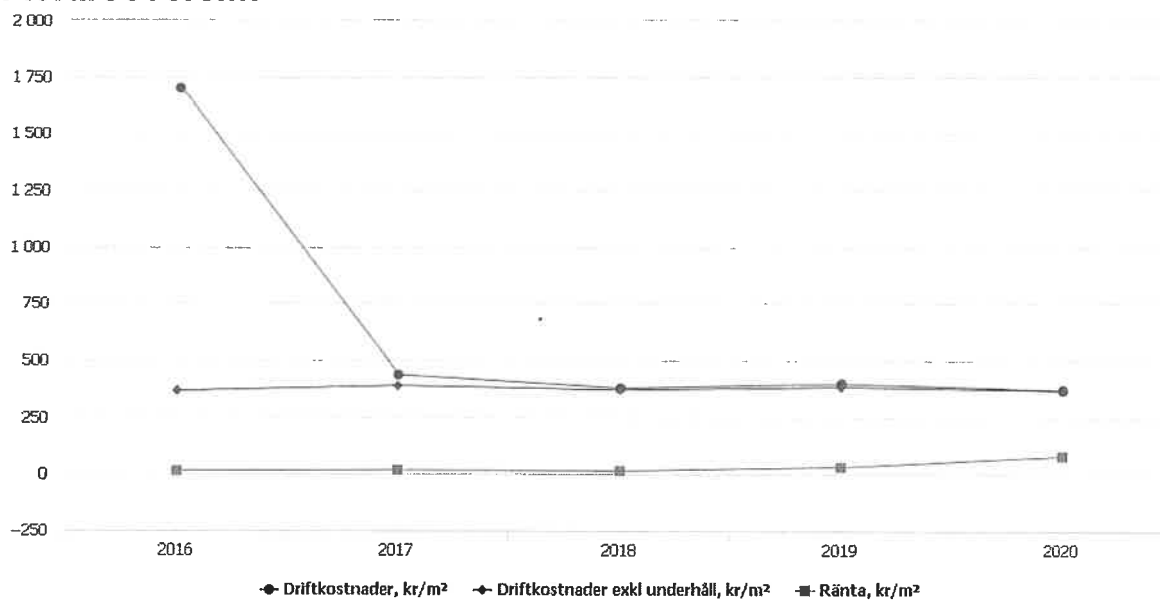
Årets resultat är något sämre än föregående år och hänger samman med att avskrivningarna och räntekostnaderna har ökat. Detta pga att man aktiverat det stora stambytet som föreningen genomfört och att man efter arbetet har en högre skuldsättning.

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 487 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna 2020 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 510	4 448	4 415	4 213	3 995
Resultat efter finansiella poster	818	1 224	1 396	957	-6 787
Soliditet %	16	17	42	34	27
Driftkostnader, kr/m²	370	398	379	436	1 699
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	370	384	372	389	368
Ränta, kr/m²	80	31	14	17	13

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 balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 030 837	824 600	3 908 759	-197 890	1 224 221
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 224 221	-1 224 221
Reservering underhållsfond			830 000	-830 000	
Årets resultat					817 999
Vid årets slut	1 030 837	824 600	4 738 759	196 331	817 999

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 026 332
Årets resultat	817 999
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-830 000
Summa	1 014 331

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 014 331**

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	4 510 448	4 447 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 076	818 009
Summa rörelseintäkter		4 776 524	5 265 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 246 394	-2 416 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 337	-288 416
Personalkostnader	Not 6	-124 966	-115 563
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-668 708	-381 910
Summa rörelsekostnader		-3 355 405	-3 202 716
Rörelseresultat		1 421 119	2 063 267
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	135	6 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-603 255	-855 640
Summa finansiella poster		-603 120	-839 045
Resultat efter finansiella poster		817 999	1 224 221
Årets resultat		817 999	1 224 221



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 714 601	7 483 309
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	31 680 000
Summa materiella anläggningstillgångar		45 714 601	39 163 309
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		45 822 601	39 271 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 358	1 019
Övriga fordringar	Not 14	55 105	55 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	228 198	309 018
Summa kortfristiga fordringar		285 661	365 142
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 917 348	27 319
Summa kassa och bank		2 917 348	27 319
Summa omsättningstillgångar		3 203 009	392 461
Summa tillgångar		49 025 610	39 663 770

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	1 855 437	1 855 437	
Fond för yttre underhåll	4 738 759	3 908 759	
Summa bundet eget kapital	6 594 196	5 764 196	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	196 332	-197 890	
Årets resultat	817 999	1 224 221	
Summa fritt eget kapital	1 014 331	1 026 332	
Summa eget kapital	7 608 526	6 790 527	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	38 527 500	26 785 000
Summa långfristiga skulder		38 527 500	26 785 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 055 000	140 000
Checkräkningskredit	Not 18	0	2 431 362
Leverantörsskulder		61 865	2 771 343
Skatteskulder		15 280	10 620
Övriga skulder		97 358	106 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	660 081	628 237
Summa kortfristiga skulder		2 889 584	6 088 242
Summa eget kapital och skulder		49 025 610	39 663 770

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. Siffrorna för jämförelseåret har inte justerats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Värmekulvert	Linjär	70
Stammar	Linjär	40
Fasader	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Elstammar	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 138 440	4 097 580
Hyror, lokaler	157 953	157 092
Hyror, garage	109 200	126 900
Hyror, p-platser	151 800	222 950
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 845	-14 316
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-450	-17 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 650	-102 675
Rabatter	0	-21 857
Summa nettoomsättning	4 510 448	4 447 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 552	116 226
Övriga ersättningar	13 612	15 521
Fakturerade kostnader	1 910	900
Övriga rörelseintäkter	127 002	685 362
Summa övriga rörelseintäkter	266 076	818 009

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-85 283
Reparationer	-99 784	-126 760
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 108	-117 364
Försäkringspremier	-111 528	-96 671
Kabel- och digital-TV	-141 302	-130 135
Återbäring från Riksbyggen	0	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 000	0
Serviceavtal	-7 922	-7 661
Obligatoriska besiktningar	-17 400	0
Snö- och halkbekämpning	-45 056	-155 268
Förbrukningsinventarier	-1 132	-2 630
Vatten	-148 494	-187 060
Fastighetsel	-214 701	-239 618
Uppvärmning	-678 207	-671 262
Sophantering och återvinning	-209 305	-177 161
Förvaltningsarvode drift	-207 718	-194 605
Inre städ	-236 737	-227 849
Summa driftskostnader	-2 246 394	-2 416 828

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-196 255	-196 310
IT-kostnader	-1 424	-1 424
Styrelsearvode	-10 325	0
Arvode, yrkesrevisorer	-28 938	-28 638
Övriga förvaltningskostnader	-22 739	-30 675
Kreditupplysningar	-2 025	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 302	-16 047
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-404
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Konsultarvoden	-36 250	0
Bankkostnader	-2 480	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-7 744
Summa övriga externa kostnader	-315 337	-288 416

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-55 200	-48 700
Sammanträdesarvoden	-35 930	-35 200
Övriga ersättningar	0	-2 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 330	-10 765
Sociala kostnader	-22 506	-18 898
Summa personalkostnader	-124 966	-115 563

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-150 070	-268 480
Avskrivning Anslutningsavgifter	-103 461	-103 461
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 969	-9 969
Avskrivning Installationer	-405 208	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-668 708	-381 910

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelningar på aktier och andelar i Intresseföreningen	0	10 368
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 368

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	67	6 135
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	92
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	135	6 227

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-487 280	-185 885
Övriga räntekostnader	-131	0
Övriga finansiella kostnader	-40 414	-74 731
Pantbrevskostnader	-75 430	-595 025
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-603 255	-855 640

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 870 493	13 870 493
	13 870 493	13 870 493
Årets anskaffningar		
Stammar	38 900 000	0
	38 900 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 770 493	13 870 493
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 387 184	-6 005 274
	-6 387 184	-6 005 274
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-263 500	-381 910
Årets avskrivning stammar	-405 208	0
	-668 708	-381 910
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 055 892	-6 387 184
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 714 601	7 483 309
Varav		
Byggnader	45 714 601	7 483 309

Taxeringsvärden

Bostäder	67 800 000	67 800 000
Lokaler	1 822 000	1 822 000
Totalt taxeringsvärde	69 622 000	69 622 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 300 000</i>	<i>50 300 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 322 000</i>	<i>19 322 000</i>

Not 12 Pågående ny-och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	31 680 000	0
Investeringar	7 220 000	31 680 000
<u>Omklassificeringar</u>	<u>-38 900 000</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	31 680 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
216 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	55 105	55 105
Summa övriga fordringar	55 105	55 105

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 825	25 054
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 133	47 068
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 397	35 521
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 844	201 375
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 198	309 018

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	22 386	22 319
Transaktionskonto	2 889 962	0
Summa kassa och bank	2 917 348	27 319

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	40 582 500	26 925 000
Kortfristig del av långfristigt lån**	-1 645 000	-1 925 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-410 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 527 500	26 785 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,68%	2021-09-16	1 925 000,00	0,00	140 000,00	1 785 000,00
SWEDBANK	0,79%	2023-08-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,17%	2023-11-24	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	0,95%	2025-08-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,53%	2028-03-24	0,00	14 000 000,00	202 500,00	13 797 500,00
Summa			26 925 000,00	14 000 000,00	342 500,00	40 582 500,00

*Senast kända räntesatser

**Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån. Den ändrade klassificeringen av kortfristiga skulder har gjorts fr.o.m. 2020.

Not 18 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	0	10 000 000
Utnyttjad	0	2 431 362
Outnyttjad	0	7 568 638

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 300	0
Upplupna räntekostnader	17 644	19 747
Upplupna driftkostnader	45 056	45 211
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 284	22 141
Upplupna elkostnader	17 566	30 905
Upplupna värmekostnader	91 340	92 379
Upplupna kostnader för renhållning	2 812	2 560
Upplupna revisionsarvoden	31 000	31 000
Upplupna styrelsearvoden	23 800	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 500	18 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	398 779	365 544
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	660 081	628 237

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 541 200	28 907 200

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Besiktningar avseende föreningens genomförda stambyte pågår efter räkenskapsårets utgång.


Styrelsens underskrifter

Tumba 210415
Ort och datum

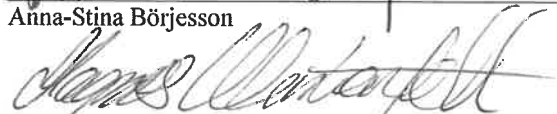

Stefan Hägnan


Ulf Aldener


Nebudchadnosar Poli



Anna-Stina Börjesson



Yvonne Halvarsson


Magnus Winterfell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10

KPMG AB


Maria Elias
Auktoriserad revisor


Göte Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2, org. nr 712800-1364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Tumbahus nr 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Solna 2021- 2021-05-10

KPMG AB

DocuSigned by:

Maria Elias

D71E738003F8490...

Maria Elias

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Göte Johansson

5B8EFE20A081412...

Göte Johansson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

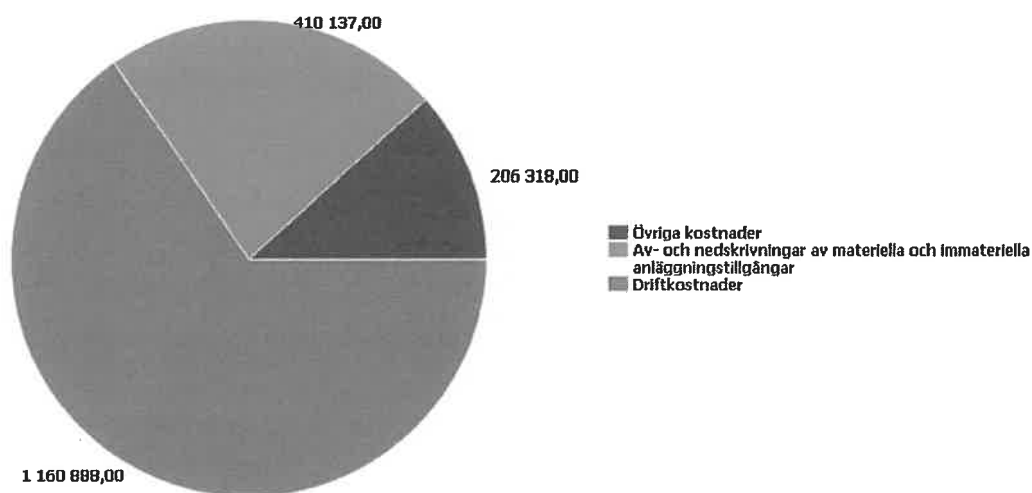
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 160 888	2 246 394
Övriga externa kostnader	89 275	315 337
Personalkostnader	592	124 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	410 137	668 708
Finansiella poster	116 451	603 120
Summa kostnader	1 777 343	3 958 525



RB BRF Tumbahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Tumbahus 2 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

