
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2
Org nr: 769625-6465



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 3 december 2020 kl 18.30
IFK Umeås klubblokal, Hyggesvägen 19

- 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 ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Montellsgärdet 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-16. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är 5 037 tkr bättre än föregående år p.g.a. större reparations- och underhållskostnader föregående år (vattenskador 850 tkr och balkonger 3 008 tkr). Intäkterna har ökat p.g.a. höjda årsavgifter och hyror, balkongavgifter samt minskat hyresbortfall och erhållen försäkringsersättning. Kostnader för reparationer och vissa driftkostnader har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning (-125 tkr). Kassaflödet beräknas dock bli positivt (+474 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 346% till 622%.

I resultatet ingår avskrivningar med 830 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 791 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler 376 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Montellsgärdet 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 85 lägenheter samt 1 uthyrningslokal (Pizzeria Taormina). Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adresser är Solvändan 2-4 A-B och 6 A-C samt Östra Kyrkogatan 59 A-B och 63 A-B i UMEÅ.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Dessutom tillkommer | Antal |
|-------------------|-------|---------------------|-------|
| 1 rum och kokskåp | 17 | Hyresrätter | 3 |
| 1 rum och kök | 14 | Lokaler | 1 |
| 2 rum och kök | 30 | Garage | 6 |
| 3 rum och kök | 15 | P-platser | 53 |
| 4 rum och kök | 9 | | |

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Total tomtarea | 10 254 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 4 529 m ² |
| Bostäder hyresrätt | 180 m ² |
| Total bostadsarea | 4 709 m ² <i>BNK</i> |

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Garagelokaler | 65 m ² |
| Lokaler hyresrätt | 376 m ² |
| Total lokalarea | 441 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 64 651 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 64 651 000 kr |

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Yta m ² | Löptid |
|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Pizzeria Taormina | 376 | 2018-11-01—2023-10-31 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,77 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

Riksbyggens styrelse och fullmäktige har beslutat att ställa in årets andelsutdelning och återbäring i syfte att stå bättre finansiellt säkrade under COVID-19.

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 109 tkr och planerat underhåll för 636 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 232 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 246 kr/m². För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 20 591 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 686 tkr (137 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (200 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. På kort sikt ligger dock underhållskostnaderna högre än reservationen, detta kan medföra att föreningen måste skjuta på vissa underhållsåtgärder.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen | 37 926 |
| Installationer | 489 736 |
| Huskropp utvändigt | 90 293 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------|---------|-----------|
| Ombyggnad av ventilation | 2020-22 | ↻ |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Maria Nordlund | Ordförande | 2020 |
| Elin Enqvist | Sekreterare | 2020 |
| Viktor Sellström | Vice ordförande | 2021 |
| Urban Nilsson | Ledamot | 2020 |
| Åsa Larsson | Ledamot | 2021 |
| Patricia Häggglund | Ledamot | 2021 |
| Johan Bergström | Ledamot Riksbyggen | 2020 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Sofia Stigbrand | Suppleant | 2020 |
| Madeleine Hijazi | Suppleant | 2021 |
| Anders Johansson | Suppleant Riksbyggen | 2020 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2020 |
| Christopher Odsander | Förtroendevald revisor | 2020 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Matilda Markgren | 2020 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------------------|
| Matilda Markgren | 2020 |
| Kristina Kågström | 2020 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit ersättning från fastighetsförsäkring med 612 tkr för vattenskador (891 tkr) vars kostnad bokfördes föregående räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3 %. Från 2019-07-01 har föreningen infört en balkongavgift med 310 kr/mån för de 53 lägenheter som har fått nya balkonger. Från 2019-07-01 höjdes även hyror för garage och p-platser.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % samt införa en avgift för Kabel-TV och Bredband med 229 kr/månad för samtliga lägenheter (enligt stämmobeslut) från och med 2020-07-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 617 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st och 2 upplåtelse av hyresrätter.)

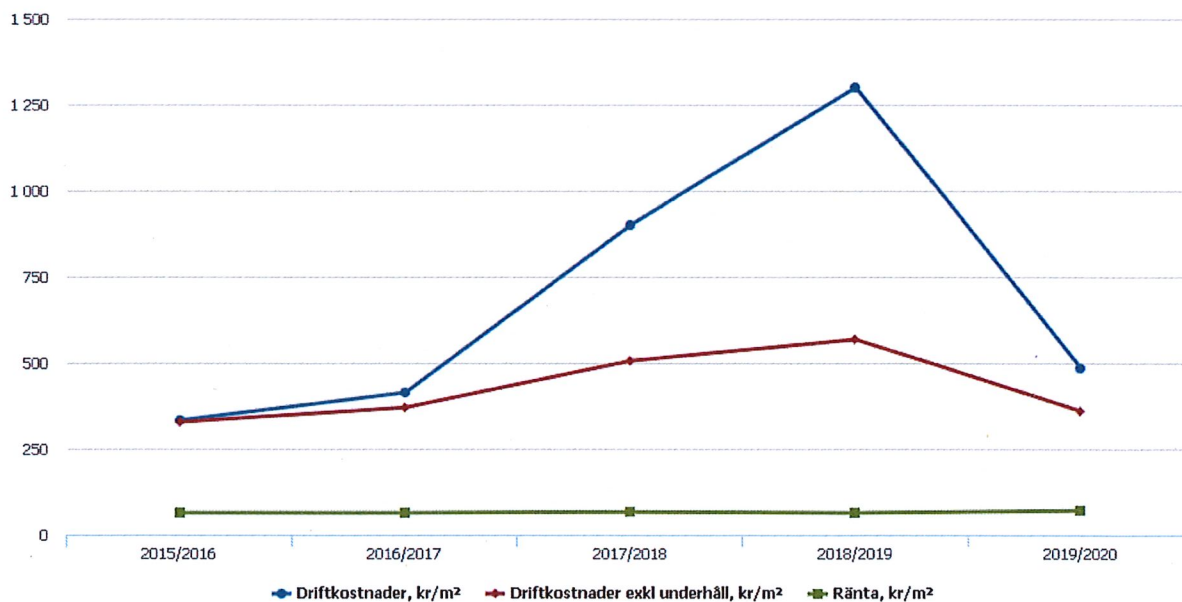
Vid räkenskapsårets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 som upplåts med hyresrätt. Under räkenskapsåret har två hyresrätter upplåtits med bostadsrätt, med tillträde i augusti och december 2019.

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 3 417 | 3 280 | 3 244 | 3 055 | 3 131 |
| Resultat efter finansiella poster | -39 | -5 077 | -2 930 | -633 | -66 |
| Balansomslutning | 99 597 | 97 459 | 96 999 | 99 839 | 95 341 |
| Soliditet % | 68 | 67 | 69 | 70 | 69 |
| Likviditet % | 622 | 346 | 646 | 1 267 | 681 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 617 | 578 | 577 | 550 | 489 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 485 | 1 300 | 900 | 414 | 333 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 360 | 568 | 506 | 370 | 328 |
| Ränta, kr/m ² | 71 | 64 | 67 | 64 | 64 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 72 | 0 | 160 | 364 | 204 |
| Lån, kr/m ² | 6 210 | 6 280 | 5 788 | 5 991 | 6 033 |
| Skuldkvot % | 7,39 | 9,57 | 8,87 | 9,54 | 9,35 |



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutning. [↗](#)

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|--|-----------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 70 184 800 | 3 889 200 | 0 | -4 053 458 | -5 076 682 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -5 076 682 | 5 076 682 |
| Reservering underhållsfond | | | 1 000 000 | -1 000 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -635 883 | 635 883 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 350 900 | 994 100 | | | |
| Årets resultat | | | | | -39 187 |
| Vid årets slut | 71 535 700 | 4 883 300 | 364 117 | -9 494 257 | -39 187 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -9 130 140 |
| Årets resultat | -39 187 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 000 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 635 883 |
| Summa | -9 533 444 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|--|--------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | - 9 533 444 |
|--|--------------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 417 331 | 3 280 010 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 856 345 | 44 938 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 273 676 | 3 324 948 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 467 716 | -6 585 474 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -568 686 | -650 352 |
| Personalkostnader | Not 6 | -98 877 | -112 930 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -829 810 | -741 944 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 965 090 | -8 090 700 |
| Rörelseresultat | | 308 587 | -4 765 752 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 11 952 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 11 365 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -359 139 | -322 891 |
| Summa finansiella poster | | -347 774 | -310 930 |
| Resultat efter finansiella poster | | -39 187 | -5 076 682 |
| Årets resultat | | -39 187 | -5 076 682 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 93 153 885 | 93 964 095 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 117 600 | 137 200 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 93 271 485 | 94 101 295 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 124 500 | 124 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 124 500 | 124 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 93 395 985 | 94 225 795 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 1 815 | 1 273 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 0 | 8 289 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 191 376 | 168 733 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 193 191 | 178 295 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 6 007 401 | 3 054 886 |
| Summa kassa och bank | | 6 007 401 | 3 054 886 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 200 592 | 3 233 181 |
| Summa tillgångar | | 99 596 577 | 97 458 976 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-06-30 | 2019-06-30 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 76 419 000 | 74 074 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 364 117 | 0 | |
| Summa bundet eget kapital | 76 783 117 | 74 074 000 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -9 494 257 | -4 053 458 | |
| Årets resultat | -39 187 | -5 076 682 | |
| Summa fritt eget kapital | -9 533 444 | -9 130 140 | |
| Summa eget kapital | 67 249 673 | 64 943 860 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 31 349 390 | 31 579 390 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 349 390 | 31 579 390 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 230 000 | 230 000 |
| Leverantörsskulder | | 181 513 | 159 403 |
| Skatteskulder | | 134 108 | 129 559 |
| Övriga skulder | Not 19 | 2 546 | -5 431 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 449 347 | 422 195 |
| Summa kortfristiga skulder | | 997 514 | 935 726 |
| Summa eget kapital och skulder | | 99 596 577 | 97 458 976 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|----------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 100 |
| Ombyggnad balkonger | Linjär | 50 |
| Ombyggnad källarlägenheter | Linjär | 40 |
| Inventarier | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 792 393 | 2 618 771 |
| Hyror, bostäder | 185 501 | 327 783 |
| Hyror, lokaler | 299 634 | 267 452 |
| Hyror, garage | 34 200 | 31 032 |
| Hyror, p-platser | 174 480 | 156 504 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | 0 | -79 031 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -475 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -23 648 | -8 197 |
| Rabatter | -56 992 | -40 000 |
| Debiterad fastighetsskatt | 12 238 | 5 696 |
| Summa nettoomsättning | 3 417 331 | 3 280 010 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 5 000 | 6 948 |
| Balkonginglasning | 189 720 | 0 |
| Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter | 29 703 | 22 846 |
| Fakturerade kostnader | 3 220 | 360 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2 | 2 945 |
| Övriga rörelseintäkter | 15 812 | 11 839 |
| Försäkringsersättningar | 612 888 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 856 345 | 44 938 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -635 883 | -3 708 304 |
| Reparationer | -108 607 | -1 230 185 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -133 975 | -129 555 |
| Försäkringspremier | -105 732 | -95 890 |
| Kabel- och digital-TV | -49 009 | -48 864 |
| Återbäring från Riksbyggen | 38 | 8 138 |
| Obligatoriska besiktningar | -81 867 | -1 292 |
| Bevakningskostnader | -10 767 | -19 092 |
| Snö- och halkbekämpning | -125 198 | -133 015 |
| Förbrukningsinventarier | -1 372 | -2 196 |
| Vatten | -215 881 | -209 168 |
| Fastighetsel | -116 294 | -136 821 |
| Uppvärmning | -741 315 | -732 303 |
| Sophantering och återvinning | -125 643 | -136 441 |
| Förvaltningsarvode drift, städning | -16 210 | -10 485 |
| Summa driftkostnader | -2 467 716 | -6 585 474 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -412 517 | -401 874 |
| Annonsering och reklam | -1 300 | -3 500 |
| IT-kostnader | -147 | -235 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -12 309 | -12 063 |
| Övriga förvaltningskostnader | -16 640 | -20 352 |
| Kreditupplysningar | -1 554 | -9 469 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -29 246 | -22 658 |
| Telefon och porto | -1 630 | -1 981 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -59 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -7 193 | -7 470 |
| Konsultarvoden (mäklrarvoden, visningar) | -80 000 | -162 657 |
| Bankkostnader | -2 733 | -2 680 |
| Övriga externa kostnader | -3 419 | -5 354 |
| Summa övriga externa kostnader | -568 686 | -650 352 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -38 000 | -40 167 |
| Sammanträdesarvoden | -36 400 | -46 200 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000 | 0 |
| Sociala kostnader | -22 477 | -26 563 |
| Summa personalkostnader | -98 877 | -112 930 |

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -722 210 | -707 677 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -88 000 | -14 667 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -19 600 | -19 600 |
| Summa avskrivningar av anläggningstillgångar | -829 810 | -741 944 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar | 0 | 11 952 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 11 952 |

Utdelning på andelar i Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 11 237 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 128 | 9 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 365 | 9 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -358 759 | -322 362 |
| Övriga räntekostnader | -380 | -529 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -359 139 | -322 891 |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 69 605 023 | 67 861 023 |
| Mark | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Tillkommande utgifter | 4 400 000 | 0 |
| | 97 005 023 | 90 861 023 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader (källarlägenheter) | 0 | 1 744 000 |
| Tillkommande utgifter (balkonger) | 0 | 4 400 000 |
| | 0 | 6 144 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 97 005 023 | 97 005 023 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 026 261 | -2 318 584 |
| Tillkommande utgifter | -14 667 | 0 |
| | -3 040 928 | -2 318 584 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -722 210 | -707 677 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -88 000 | -14 667 |
| | -810 210 | -722 344 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -3 851 138 | -3 040 928 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 93 153 885 | 93 964 095 |
| Varav | | |
| Byggnader | 65 856 552 | 66 578 762 |
| Mark | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Tillkommande utgifter | 4 297 333 | 4 385 333 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 63 400 000 | 63 400 000 |
| Lokaler | 1 251 000 | 1 251 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 64 651 000 | 64 651 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>39 865 000</i> | <i>39 865 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>24 786 000</i> | <i>24 786 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 196 000 | 196 000 |
| | 196 000 | 196 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 196 000 | 196 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -58 800 | -39 200 |
| | -58 800 | -39 200 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -19 600 | -19 600 |
| | -19 600 | -19 600 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -78 400 | -58 800 |
| | -78 400 | -58 800 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 117 600 | 137 200 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 117 600 | 137 200 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar | 124 500 | 124 500 |
| | 124 500 | 124 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 124 500 | 124 500 |
| <i>Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen</i> | | |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 59 940 | 48 846 |
| Kundfordringar | 0 | 10 552 |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | -58 125 | -58 125 |
| | 1 815 | 1 273 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 1 815 | 1 273 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Momsfordringar | 0 | 8 289 |
| | 0 | 8 289 |
| Summa övriga fordringar | 0 | 8 289 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter | 3 311 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 7 465 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 65 131 | 59 210 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 107 301 | 101 354 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 8 168 | 8 168 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 1 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 191 376 | 168 733 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 5 003 773 | 2 000 000 |
| Transaktionskonto | 1 003 629 | 1 054 886 |
| Summa kassa och bank | 6 007 401 | 3 054 886 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 31 579 390 | 31 809 390 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -230 000 | -230 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 31 349 390 | 31 579 390 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ingående skuld | Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,30% | 2020-04-28 | 12 511 463,00 | -12 481 463,00 | 30 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,30% | 2020-12-22 | 9 461 463,00 | 0,00 | 100 000,00 | 9 361 463,00 |
| SWEDBANK | 1,27% | 2022-10-25 | 9 836 464,00 | 0,00 | 100 000,00 | 9 736 464,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,93% | 2024-04-30 | 0,00 | 12 481 463,00 | 0,00 | 12 481 463,00 |
| Summa | | | 31 809 390,00 | 0,00 | 230 000,00 | 31 579 390,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 429 390 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-21. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Övriga skulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Skuld för moms | 2 546 | -5 431 |
| Summa övriga skulder | 2 546 | -5 431 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 52 786 | 52 324 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 24 674 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 52 226 | 181 361 |
| Upplupna elkostnader | 7 590 | 8 002 |
| Upplupna värmekostnader | 24 444 | 24 378 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 723 | 931 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 307 578 | 130 525 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 449 347 | 422 195 |

Not Ställda säkerheter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 52 800 000 | 52 800 000 |

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

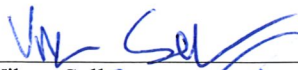
Inga väsentliga händelser har inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-10-05



Maria Nordlund



Viktor Sellström



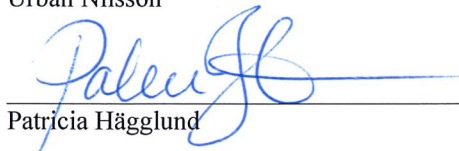
Elin Enqvist



Urban Nilsson



Åsa Larsson



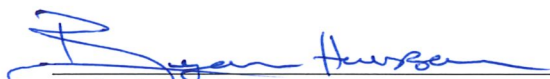
Patricia Hägglund



Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-23

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Christopher Odsander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2, org. nr 769625-6465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Umeå 2020-10-23

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Christopher Odsander
Föreningsvald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

För 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.

Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Montellsgärdet 2 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

