
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Tegelbacken
Org nr: 716413-9888



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tegelbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-12.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade underhållskostnader i form av fönsterbyte.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 433% till 568%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 401 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:320 i Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 114 lägenheter, 2 kvartershus, 4 garagebyggnader och 2 miljöhus. Byggnaderna är uppförda 1981 och miljöhusen 2001. Fastighetens adress är Haparandavägen 1-231 (ojämna nr) i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 57 |
| 3 rum och kök | 57 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage | 62 |
| Antal p-platser | 32 |

Total bostadsarea 8 265 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 461 tkr och planerat underhåll för 91 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som reviderades 2020.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--|------|
| Målning förråd | 2016 |
| Rensning dagvattenbrunnar | 2016 |
| Byte undercentral/värmeväxlare | 2016 |
| Ny lekplatsutrustning | 2016 |
| Byte utomhusbelysning | 2015 |
| Målning balkonger, förrådsdörrar & plank | 2014 |
| Nytt cykelrum | 2014 |
| Byte dörrar | 2012 |
| Stambyte och renovering badrum | 2003 |
| Fönsterbyten | 2017 |
| Byte köksventiler & installation av vattenlarm | 2018 |
| Omfattande underhåll av utemiljön | 2018 |
| Montering av handluckor | 2019 |
| Takarbete, (KV 1 & 2 samt F3 & F4) | 2019 |
| Markytor | 2019 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------------|--------|
| Byte armaturer vid garagen | 90 625 |

Planerat underhåll

| | År |
|----------------|------|
| Målning | 2021 |
| Besiktning tak | 2021 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Catarina Johansson | Ordförande | 2021 |
| Susanne Lindqvist | Ledamot | 2022 |
| Roland Larsson | Ledamot | 2021 |
| Lina Grim | Ledamot | 2021 |
| Nellie Svedin | Ledamot | 2022 |
| Tord Edman | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Anna Lindberg | Suppleant | 2021 |
| Bengt Arne Bylund | Suppleant | 2021 |
| Birgitta Sedin | Suppleant | 2021 |
| Margareta Landfors | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Sundsvall Kpmg | Auktoriserad revisor | |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Styrelsen | 2021 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

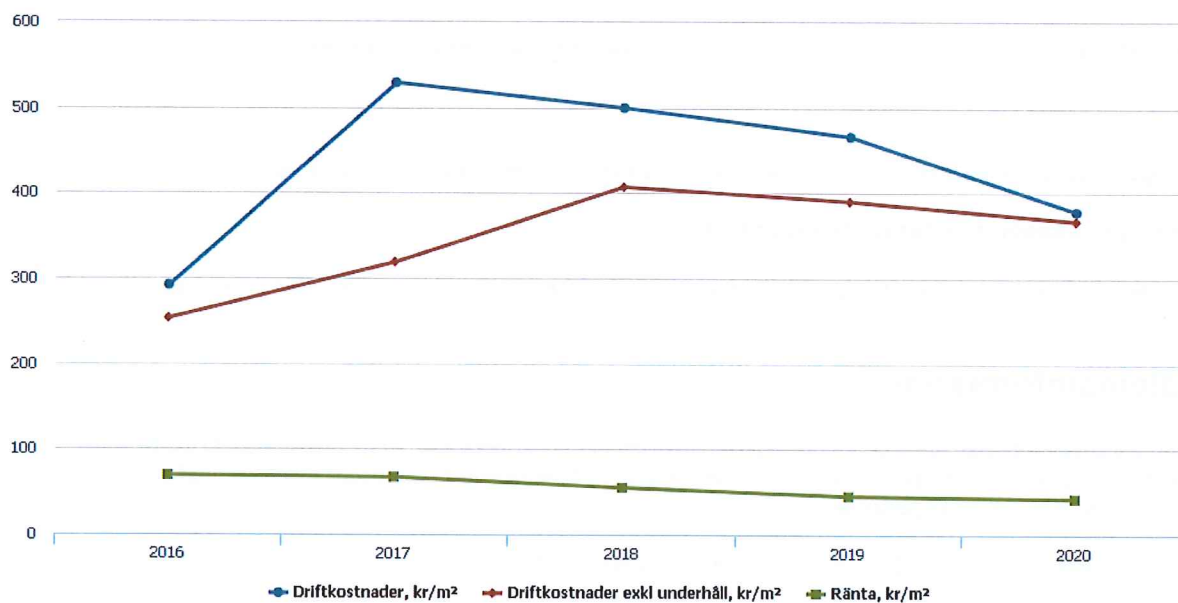
Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens kostnader som t ex avtal, personalkostnader samt alla övriga omkostnader.

Styrelsen har tagit hänsyn till reglerna gällande GDPR, som ett exempel det nya bokningssystemet som infördes i tvättstugan 2019. Alla styrelsens dokument laddas upp på föreningens sida på "Mitt Riksbyggen".

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 6 203 | 6 114 | 5 975 | 5 864 | 5 753 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 916 | 1 082 | 454 | -148 | 1 387 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 121 | 121 | 91 | 91 | 82 |
| Balansomslutning | 40 178 | 38 960 | 38 449 | 39 277 | 37 047 |
| Soliditet % | 29 | 25 | 22 | 21 | 22 |
| Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering | 568 | 433 | 407 | 303 | 202 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 724 | 713 | 699 | 685 | 672 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 378 | 466 | 500 | 529 | 292 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 367 | 390 | 407 | 319 | 253 |
| Ränta, kr/m ² | 42 | 45 | 55 | 67 | 69 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 981 | 834 | 733 | 632 | 568 |
| Lån, kr/m ² | 3 349 | 3 424 | 3 499 | 3 574 | 2 847 |



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|--|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 298 981 | 0 | 0 | 6 890 489 | 425 375 | 1 081 705 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 307 080 | -307 080 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 1 081 705 | -1 081 705 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 000 000 | -1 000 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -90 625 | 90 625 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 1 916 142 |
| Vid årets slut | 1 298 981 | 0 | 0 | 8 106 944 | 290 625 | 1 916 142 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 200 000 |
| Årets resultat | 1 916 142 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 000 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 90 625 |
| Summa | 2 206 768 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | -706 768 |
| Att balansera i ny räkning i kr | 1 500 000 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 202 712 | 6 113 916 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 335 858 | 268 364 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 538 570 | 6 382 280 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 121 823 | -3 850 456 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -578 333 | -446 766 |
| Personalkostnader | Not 6 | -106 453 | -199 923 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -485 326 | -463 492 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 291 934 | -4 960 636 |
| Rörelseresultat | | 2 246 636 | 1 421 644 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 16 416 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 14 151 | 13 850 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -344 645 | -370 205 |
| Summa finansiella poster | | -330 494 | -339 939 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 916 142 | 1 081 705 |
| Årets resultat | | 1 916 142 | 1 081 705 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 31 420 447 | 31 893 841 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 26 847 | 38 779 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 447 294 | 31 932 620 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 171 000 | 171 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 171 000 | 171 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 31 618 294 | 32 103 620 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 10 686 | 6 |
| Övriga fordringar | | 34 722 | 34 722 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 323 249 | 286 305 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 368 657 | 321 033 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 8 190 918 | 6 535 783 |
| Summa kassa och bank | | 8 190 918 | 6 535 783 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 559 575 | 6 856 817 |
| Summa tillgångar | | 40 177 869 | 38 960 437 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 298 981 | 1 298 981 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 106 944 | 6 890 489 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 405 925 | 8 189 470 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 290 625 | 425 375 |
| Årets resultat | | 1 916 142 | 1 081 705 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 206 768 | 1 507 080 |
| Summa eget kapital | | 11 612 692 | 9 696 550 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 23 533 470 | 27 679 426 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 533 470 | 27 679 426 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 4 145 956 | 620 956 |
| Leverantörsskulder | | 107 047 | 119 946 |
| Skatteskulder | | 17 516 | 15 382 |
| Övriga skulder | | 33 267 | 72 071 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 727 920 | 756 106 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 031 706 | 1 584 461 |
| Summa eget kapital och skulder | | 40 177 869 | 38 960 437 |

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 |
| Fönster | Linjär | 50 |
| Inventarier | Linjär | 5 |
| Fasadarmaturer | Linjär | 15 |

Mark 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 | 5 981 940 | 5 893 956 |
| Hyrer, garage | 173 352 | 174 051 |
| Hyrer, p-platser | 73 243 | 72 282 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | 0 | -699 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -623 | -650 |
| Rabatter | -25 200 | -25 200 |
| Elavgifter | 0 | 176 |
| Summa nettoomsättning | 6 202 712 | 6 113 916 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 221 616 | 221 616 |
| Övriga ersättningar | 19 076 | 14 819 |
| Fakturerade kostnader | 540 | 360 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 94 629 | 1 680 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 29 890 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 335 858 | 268 364 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -90 625 | -625 375 |
| Reparationer | -461 184 | -515 582 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -161 110 | -161 110 |
| Försäkringspremier | -116 177 | -95 884 |
| Kabel- och digital-TV | -280 361 | -273 528 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 24 700 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -13 744 | 0 |
| Serviceavtal | -18 324 | -5 680 |
| Obligatoriska besiktningar | -34 688 | -99 934 |
| Bevakningskostnader | -15 265 | -11 235 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -19 624 | -10 558 |
| Snö- och halkbekämpning | -157 163 | -319 098 |
| Förbrukningsinventarier | -19 478 | -15 132 |
| Vatten | -374 510 | -360 331 |
| Fastighetsel | -156 581 | -185 999 |
| Uppvärmning | -863 182 | -876 693 |
| Sophantering och återvinning | -221 947 | -192 626 |
| Förvaltningsarvode drift | -117 861 | -126 392 |
| Summa driftskostnader | -3 121 823 | -3 850 456 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel | -1 041 | -10 502 |
| Förvaltningsarvode administration | -489 500 | -352 937 |
| IT-kostnader | -1 044 | -1 010 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -17 500 | -18 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -14 622 | -13 930 |
| Kreditupplysningar | -6 874 | -6 083 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -21 932 | -13 919 |
| Kontorsmateriel | -6 880 | 0 |
| Telefon och porto | 0 | -8 236 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -10 260 | -10 260 |
| Bankkostnader | -1 940 | -2 450 |
| Övriga externa kostnader | -6 741 | -9 190 |
| Summa övriga externa kostnader | -578 333 | -446 766 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -4 200 | -52 164 |
| Styrelsearvoden | -46 000 | -44 600 |
| Sammanträdesarvoden | -33 500 | -67 240 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -700 | -1 700 |
| Övriga kostnadsersättningar | -74 | -473 |
| Sociala kostnader | -21 979 | -33 746 |
| Summa personalkostnader | -106 453 | -199 923 |

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

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -395 104 | -373 270 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -78 290 | -78 290 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -11 932 | -11 932 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -485 326 | -463 492 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 13 644 | 13 760 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 507 | 90 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 14 151 | 13 850 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -303 073 | -370 205 |
| Övriga räntekostnader | -41 572 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -344 645 | -370 205 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 37 485 779 | 37 128 491 |
| Mark | 737 000 | 737 000 |
| Tillkommande utgifter | 3 914 500 | 3 914 500 |
| | 42 137 279 | 41 779 991 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 0 | 357 288 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| | 0 | 357 288 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 42 137 279 | 42 137 279 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Byggnader | -10 047 713 | -9 674 443 |
| Tillkommande utgifter | -195 725 | -117 435 |
| | -10 243 438 | -9 791 878 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -395 104 | -373 270 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -78 290 | -78 290 |
| | -473 394 | -451 560 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | |
|--------------------|--------------------|
| -10 716 832 | -10 243 438 |
|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | |
|-------------------|-------------------|
| 31 420 447 | 31 893 841 |
|-------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 27 042 962 | 27 438 066 |
| Mark | 737 000 | 737 000 |
| Tillkommande utgifter | 3 640 485 | 3 718 775 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 47 600 000 | 47 600 000 |
| Lokaler | 1 831 000 | 1 831 000 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt taxeringsvärde | 49 431 000 | 49 431 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>39 606 000</i> | <i>39 606 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>9 825 000</i> | <i>9 825 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Inventarier och verktyg | 175 460 | 175 460 |
| | 175 460 | 175 460 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | | 0 |
| | 0 | 0 |
| Utrangeringar | | |
| Inventarier och verktyg | | 0 |
| | 0 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | | |
| | 175 460 | 175 460 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -136 681 | -124 749 |
| | -136 681 | -124 749 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -11 932 | -11 932 |
| | -11 932 | -11 932 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | 0 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 26 847 | 38 779 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 26 847 | 38 779 |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar | 171 000 | 171 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 171 000 | 171 000 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 4 562 498 | 4 548 153 |
| Transaktionskonto | 3 628 420 | 1 987 630 |
| Summa kassa och bank | 8 190 918 | 6 535 783 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 27 679 426 | 28 300 382 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -4 145 956 | -620 956 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 23 533 470 | 27 679 426 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,33% | 2021-12-30 | 3 725 000,00 | 0,00 | 100 000,00 | 3 625 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,85% | 2022-06-01 | 3 048 600,00 | 0,00 | 36 000,00 | 3 012 600,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,33% | 2022-07-30 | 3 068 804,00 | 0,00 | 74 848,00 | 2 993 956,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,42% | 2022-10-30 | 3 018 035,00 | 0,00 | 70 188,00 | 2 947 847,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,05% | 2023-04-30 | 2 868 561,00 | 0,00 | 85 600,00 | 2 782 961,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,54% | 2023-04-30 | 2 966 843,00 | 0,00 | 77 060,00 | 2 889 783,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,05% | 2023-04-30 | 3 756 829,00 | 0,00 | 41 172,00 | 3 715 657,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,34% | 2024-03-01 | 1 104 260,00 | 0,00 | 20 000,00 | 1 084 260,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,34% | 2024-03-01 | 3 251 148,00 | 0,00 | 100 000,00 | 3 151 148,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,13% | 2025-09-01 | 1 492 302,00 | 0,00 | 16 088,00 | 1 476 214,00 |
| Summa | | | 28 300 382,00 | 0,00 | 620 956,00 | 27 679 426,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förväntas föreningen amortera 620 956 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 759 000 | 33 759 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Catarina Johansson

Susanne Lindqvist

Roland Larsson

Lina Grim

Nellie Svedin

Tord Edman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06 | 14:27 CEST

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Antonsson

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557444422120

Dokument

209010_Årsredovisning_2020

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2021-03-29 11:38:56 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-01 21:53:08 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

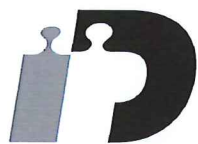
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Nellie Svedin (NS)

RBF Tegelbacken (Ledamot)

nelliesvedin@hotmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nellie Svedin"

Signerade 2021-04-01 15:11:16 CEST (+0200)

Catarina Johansson (CJ)

RBF Tegelbacken (Ordförande)

catarina.skoglund@live.se



BankID

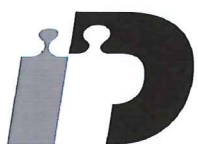
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATARINA JOHANSSON"

Signerade 2021-03-30 18:28:08 CEST (+0200)

Tord Edman (TE)

RBF Tegelbacken (Ledamot Riksbyggen)

tord.edman@riksbyggen.se



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORD EDMAN"

Signerade 2021-03-29 16:31:23 CEST (+0200)

Susanne Lindqvist (SL)

RBF Tegelbacken (Ledamot)

susanne.magda.lindqvist@gmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE LINDQVIST"

Signerade 2021-04-01 21:53:08 CEST (+0200)

Roland Larsson (RL)

Lina Grim (LG)



Verifikat

Transaktion 09222115557444422120

RBF Tegelbacken (Ledamot)
rolamalo@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roland Larsson"*
Signerade 2021-03-29 19:16:17 CEST (+0200)

RBF Tegelbacken (Ledamot)
linagrim@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINA
GRIM"*
Signerade 2021-04-01 13:49:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Tegelbacken , org. nr 716413-9888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Tegelbacken 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 RBF Tegelbacken 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall den 2021-04-06 | 14:27 CEST

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Antonsson

746771022E4D4FE...
Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får nyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbete. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF Tegelbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tegelbacken 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.

