

ÅRSREDOVISNING

1 juli 2019 - 30 juni 2020

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Stentorparn, org nr 778000-5026

Innehåller Kallelse + dagordning till föreningsstämman

DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Stentorparn

Tid: **Torsdagen den 5 november 2020 kl. 18.30**

Lokal: **Föreningslokalen Stentorpsgatan 24 A**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förening stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stentorparen 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 registerades 1953-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-15.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat blev 1 480 tkr sämre än föregående år. En stor negativa avvikelse är högre kostnader för underhåll (3 905 tkr) medan avskrivningarna är (568 tkr) lägre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 493% till 565%.

I resultatet ingår avskrivningar med 897 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -616 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tummaren 1 och Skogshuggaren 1 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 232 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Stentorpsgatan 18-28 och 15-23 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun med en årlig avgäld på 708 800 kr. Avtalet löper till och med 2024 09 30.

Lägenhetsfördelning

| 1 rkv | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 35 | 42 | 131 | 17 | 3 | 4 | 232 |

Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 3 | 61 | 92 |

Total bostadsarea 12 463 m²

Total lokalarea 1 504 m²

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 85 406 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 85 406 000 kr |

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------|------------|
| Fastighetsförvaltning | Riksbyggen |
| Energitjänster | Riksbyggen |

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 201 tkr och planerat underhåll för 3 905 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 134 766 tkr för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning uppgår till 4 401 tkr (353 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr till underhållsfonden som överensstämmer med 10-årig plan. *m*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|--|-----------|-----------|
| Ombyggnad av kök och badrum | 1994/1995 | |
| Omläggning av tak | 1995/1996 | |
| Underhåll av fasader och balkonger | 1997/1998 | |
| Byte av kallvattenledningar och kulvert | 2000/2001 | |
| Installation av bredband | 2001/2002 | |
| Byte av lägenhetsdörrar | 2002/2003 | |
| Byte av fönster | 2003/2004 | |
| Installation av stadsnät | 2007/2008 | |
| Nya garageportar | 2012 | |
| Låsbyten | 2014 | |
| Underhåll av lokaler | 2015 | |
| Spisfläktar | 2016 | |
| Avfuktningaggregat | 2017 | |
| Styrventil | 2017 | |
| Installationer | 2018 | |
| Huskropp utvändigt | 2018 | |
| Markytor | 2018 | |
| Byte av expansionskärl, infordring | 2019 | |
| Målning av källargolv, byte av armaturer | 2019 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|--------------------|
| Målning av källargolv, byte av armaturer | 473 813 |
| Infordring bottenstammar | 3 431 214 <i>m</i> |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Håkan Ericson | Ordförande | 2021 |
| Roland Leske | Sekreterare | 2020 |
| Nancy Persson | Ledamot | 2020 |
| Benita Gustafsson | Vice ordförande | 2021 |
| Tommy Larsson | Ledamot | 2020 |
| Lena Wiséen Bergström | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Mats Keijser | Suppleant | 2020 |
| Catharina Lindgren | Suppleant | 2020 |
| Monica Lindgren | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Kerstin Berglund BoRevision AB | Förtroendevald revisor Revisionsbolag | 2020 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Kristina Eklund | 2020 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Yvonne Pettersson, sammankallande | 2020 |
| Per Öhlmér | 2020 |

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


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 279 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 276 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften och värmeavgiften med 2 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.) 

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 9 920 | 9 728 | 9 467 | 9 264 | 9 265 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 513 | -33 | -259 | 834 | -6 447 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -616 | 1 432 | 1 578 | 2 705 | -4 415 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -2 116 | -84 | 78 | 1 705 | -5 415 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 107 | 109 | 107 | 72 | 72 |
| Balansomslutning | 24 097 | 26 744 | 26 586 | 28 540 | 28 375 |
| Soliditet % | 5 | 10 | 10 | 11 | 8 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 656 | 641 | 621 | 607 | 607 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 1 | 173 | 195 | 188 | 125 |
| Lån, kr/m ² | 1 520 | 1 554 | 1 588 | 1 716 | 1 752 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *hw*

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 367 108 | 2 418 421 | -31 988 | -32 522 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -32 522 | 32 522 |
| Reservering underhållsfond | | 1 500 000 | -1 500 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -3 905 027 | 3 905 027 | |
| Årets resultat | | | | -1 512 983 |
| Vid årets slut | 367 108 | 13 394 | 2 340 517 | -1 512 983 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | -64 510 |
| Årets resultat | -1 512 983 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 500 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 905 027 |
| Summa | 827 534 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **827 534**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 919 793 | 9 728 038 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 341 347 | 385 423 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 261 140 | 10 113 461 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -8 969 359 | -6 925 586 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -667 695 | -660 559 |
| Personalkostnader | Not 6 | -912 351 | -846 564 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -897 258 | -1 464 820 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 446 663 | -9 897 529 |
| Rörelseresultat | | -1 185 523 | 215 932 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 47 862 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 29 250 | 49 466 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -356 710 | -345 783 |
| Summa finansiella poster | | -327 460 | -248 454 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 512 983 | -32 522 |
| Årets resultat | | -1 512 983 | -32 522 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 11 | 11 361 591 | 12 220 712 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 12 | 356 730 | 394 867 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 718 321 | 12 615 579 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 386 500 | 386 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 386 500 | 386 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 104 821 | 13 002 079 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 30 008 | 12 500 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 340 977 | 252 835 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 492 258 | 485 199 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 863 243 | 750 534 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 11 129 080 | 12 991 179 |
| Summa kassa och bank | | 11 129 080 | 12 991 179 |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 992 323 | 13 741 714 |
| Summa tillgångar | | 24 097 144 | 26 743 793 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------|-------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 367 108 | 367 108 |
| Fond för yttre underhåll | | 13 394 | 2 418 421 |
| Summa bundet eget kapital | | 380 502 | 2 785 529 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 340 517 | -31 988 |
| Årets resultat | | -1 512 983 | -32 522 |
| Summa fritt eget kapital | | 827 534 | -64 510 |
| Summa eget kapital | | 1 208 036 | 2 721 018 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 20 764 925 | 21 234 685 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 764 925 | 21 234 685 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 469 760 | 469 760 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 221 913 | 447 866 |
| Skatteskulder | Not 20 | 4 645 | 4 251 |
| Övriga skulder | Not 21 | 135 270 | 106 159 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 1 292 596 | 1 760 053 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 124 184 | 2 788 089 |
| Summa eget kapital och skulder | | 24 097 144 | 26 743 793 <i>mv</i> |

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 | 50 |
| Ombyggnad tak | Linjär | 25 |
| Ombyggnad av fasad och balkonger | Linjär | 40 |
| Ombyggnad kallvattenledningar och kulvert | Linjär | 25 |
| Byte av lägenhetsdörrar | Linjär | 33 |
| Byte av fönster | Linjär | 40 |
| Spisfläktar | Linjär | 25 |
| Sopmaskin | Linjär | 10 |
| Traktor | Linjär | 15 |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *m*

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 | 8 181 048 | 7 986 402 |
| Hyror, lokaler | 110 223 | 109 406 |
| Hyror, garage | 222 000 | 223 332 |
| Hyror, p-platser | 102 115 | 102 505 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -10 607 | -9 713 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -5 962 | -5 130 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 820 | -1 560 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 1 322 796 | 1 322 796 |
| Summa nettoomsättning | 9 919 793 | 9 728 038 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Hysesförlust gästlägenhet | -20 344 | -21 168 |
| Intäkt gästlägenhet | 3 000 | 28 506 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 55 149 | 67 768 |
| Fakturerade kostnader | 6 158 | 6 660 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 297 386 | 303 658 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 341 347 | 385 423 <i>mw</i> |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-07-01 | 2018-07-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
| Underhåll | -3 905 027 | -1 823 989 |
| Reparationer | -200 633 | -395 003 |
| Självrisk | -65 100 | 0 |
| Fastighetsavgift och fastighetskatt | -264 660 | -264 660 |
| Tomträttsavgäld | -708 800 | -708 800 |
| Försäkringspremier | -125 990 | -128 051 |
| Kabel- och digital-TV | -410 453 | -258 350 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 10 200 |
| Serviceavtal | -6 373 | -2 374 |
| Obligatoriska besiktningar | -3 920 | -29 909 |
| Bevakningskostnader | -60 119 | -58 882 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 0 | -1 750 |
| Snö- och halkbekämpning | -9 427 | -27 041 |
| Förbrukningsinventarier | -22 914 | -38 015 |
| Fordons- och maskinkostnader | -9 122 | -26 906 |
| Vatten | -320 023 | -350 259 |
| Fastighetsel | -197 417 | -186 294 |
| Uppvärmning | -2 132 435 | -2 109 040 |
| Sophantering och återvinning | -389 107 | -386 437 |
| Förvaltningsarvode drift | -137 840 | -140 027 |
| Summa driftkostnader | -8 969 359 | -6 925 586 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--|--|
| Förvaltningsarvode administration | -478 866 | -410 453 |
| Lokalkostnader | -12 221 | -12 161 |
| IT-kostnader | -6 809 | -8 455 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -21 219 | -21 863 |
| Övriga förvaltningskostnader | -36 099 | -36 035 |
| Kreditupplysningar | -17 940 | -4 590 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -47 973 | -69 817 |
| Kontorsmateriel | -20 337 | -20 626 |
| Telefon och porto | -3 846 | -5 016 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -65 |
| Tidskrifter och facklitteratur | -451 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -18 480 | -25 293 |
| Konsultarvoden | 0 | -9 375 |
| Bankkostnader | -1 955 | -2 980 |
| Övriga externa kostnader | -1 500 | -33 831 |
| Summa övriga externa kostnader | -667 695 | -660 559 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--|--|
| Lön till kollektivanställda | -435 040 | -507 331 |
| Uttagsskatt | -145 019 | 0 |
| Sjuklöner till kollektivanställda | -4 181 | -2 186 |
| Styrelsearvoden | -120 950 | -117 429 |
| Sammanträdesarvoden | -26 832 | -23 489 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -7 391 | -2 017 |
| Övriga kostnadsersättningar | -2 535 | -2 646 |
| Pensionskostnader | -18 324 | -19 148 |
| Övriga personalkostnader | -11 447 | -1 353 |
| Sociala kostnader | -140 631 | -170 965 |
| Summa personalkostnader | -912 351 | -846 564 |
| Antal anställda | 1 pers | 1 pers <i>mw</i> |

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

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -152 449 | -152 449 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -706 671 | -1 274 233 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -38 138 | -38 138 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -897 258 | -1 464 820 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring från Länsförsäkringar | 0 | 14 598 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0 | 33 264 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 47 862 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 29 046 | 49 104 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 204 | 363 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 29 250 | 49 466 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -354 925 | -345 729 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -54 |
| Övriga finansiella kostnader | -1 785 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -356 710 | -345 783 |

Not 11 Byggnader
 Anskaffningsvärden

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 7 622 460 | 7 622 460 |
| Tillkommande utgifter | 42 402 773 | 42 402 773 |
| Anslutningsavgifter | 336 430 | 336 430 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 50 361 663 | 50 361 663 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -6 705 764 | -6 553 314 |
| Anslutningsavgifter | -336 430 | -336 430 |
| Tillkommande utgifter | -31 098 758 | -29 824 525 |
| | -38 140 952 | -36 714 269 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -152 449 | -152 449 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | 0 | 0 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -706 671 | -1 274 233 |
| | -859 120 | -1 426 682 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -39 000 072 | -38 140 951 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 11 361 591 | 12 220 711 |
| Varav | | |
| Byggnader | 764 247 | 916 696 |
| Anslutningsavgifter | 0 | 0 |
| Tillkommande utgifter | 10 597 344 | 11 304 015 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 84 200 000 | 84 200 000 |
| Lokaler | 1 206 000 | 1 206 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 85 406 000 | 85 406 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>62 206 000</i> | <i>62 206 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>23 200 000</i> | <i>23 200 000</i> |

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
 Anskaffningsvärden

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner | 547 417 | 547 417 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 547 417 | 547 417 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner | -152 550 | -114 412 |
| | -152 550 | -114 412 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner | -38 138 | -38 138 |
| | -38 138 | -38 138 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -190 687 | -152 550 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 356 730 | 394 867 |
| Varav | | |
| Maskiner | 356 730 | 394 867 |

Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga finansiella instrument | 40 000 | 40 000 |
| Andra långfristiga fordringar | 346 500 | 346 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 386 500 | 386 500 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 10 060 | 3 460 |
| Kundfordringar | 19 948 | 9 040 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 30 008 | 12 500 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar | 32 714 | 32 714 |
| Skattekonto | 308 263 | 220 121 |
| Summa övriga fordringar | 340 977 | 252 835 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 13 606 | 15 776 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 62 622 | 63 368 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 119 982 | 119 452 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 106 503 | 103 921 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 1 176 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 094 | 0 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 177 200 | 177 200 |
| Förutbetalda hyreskostnader | 6 075 | 5 483 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 492 258 | 485 199 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 9 120 643 | 9 089 428 |
| Transaktionskonto | 2 008 437 | 3 901 752 |
| Summa kassa och bank | 11 129 080 | 12 991 179 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 21 234 685 | 21 704 445 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -469 760 | -469 760 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 20 764 925 | 21 234 685 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,78% | 2020-10-28 | 4 795 000,00 | 0,00 | 140 000,00 | 4 655 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,78% | 2020-12-30 | 3 618 750,00 | 0,00 | 37 500,00 | 3 581 250,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,78% | 2020-12-30 | 3 708 788,00 | 0,00 | 38 432,00 | 3 670 356,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,46% | 2021-01-30 | 1 777 270,00 | 0,00 | 47 080,00 | 1 730 190,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,55% | 2022-01-30 | 2 483 346,00 | 0,00 | 65 784,00 | 2 417 562,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,67% | 2023-01-30 | 5 321 291,00 | 0,00 | 140 964,00 | 5 180 327,00 |
| Summa | | | 21 704 445,00 | 0,00 | 469 760,00 | 21 234 685,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 469 760 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 879 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 885 885 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. *lw*

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 221 913 | 447 866 |
| Summa leverantörsskulder | 221 913 | 447 866 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------------|--------------|
| Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader | 4 645 | 4 251 |
| Summa skatteskulder | 4 645 | 4 251 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 82 662 | 84 583 |
| Skuld för moms | 35 809 | 0 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 16 799 | 21 156 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 420 |
| Summa övriga skulder | 135 270 | 106 159 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner | 48 712 | 50 736 |
| Upplupna sociala avgifter | 46 697 | 45 184 |
| Upplupna räntekostnader | 39 391 | 37 517 |
| Upplupna driftskostnader | 5 460 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 570 200 |
| Upplupna elkostnader | 14 488 | 15 265 |
| Upplupna vattenavgifter | 24 321 | 26 439 |
| Upplupna värmekostnader | 91 295 | 91 802 |
| Upplupna revisionsarvoden | 21 500 | 21 244 |
| Upplupna styrelsearvoden | 155 655 | 150 614 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 5 250 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 358 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 844 719 | 745 802 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 292 596 | 1 760 053 |

Ställda säkerheter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 127 900 | 40 127 900 |

Eventualförpliktelser

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | Inga | Inga |

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-09-16

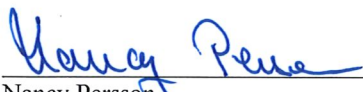
Ort och datum



Håkan Ericson




Roland Leske



Nancy Persson



Benita Gustafsson



Tommy Larsson

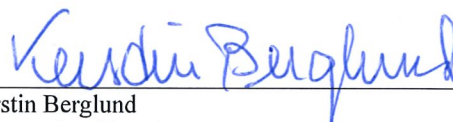


Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-23



Heléne Majjgren
BoRevision AB



Kerstin Berglund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Stentorparn, org.nr. 778000-5026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stentorparn 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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Stentorparn för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Örebro den 23/19 2020



Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Kerstin Berglund
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Stentorparen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Stentorparen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

