

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Slagfjädersn  
Org nr: 733600-1727



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Slagfjädersn för  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-08-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-27. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Årets resultat efter fondförändringar jämfört med budget blev 10 tkr lägre. Elkostnaderna kom in ca 58 tkr lägre än föregående år medan fjärrvärmens kostade 74 tkr mindre. Även vattenkostnaden sjönk med 26 tkr. Dock stiger kostnaderna för sophantering med 41 tkr. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Slagfjädersn 1-8 i Västerviks kommun med därpå uppförda byggnader med 150 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1972/1973. Fastigheternas adress är Skyttegatan 8-24 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 85 498 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RBFörsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
30	45	67	8	150


### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
20	102

Total tomtarea 33 056 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 639 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västervik. 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
Tv, telefoni och bredband	Telenor

**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 552 tkr och planerat underhåll för 546 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 miljoner kr för de närmaste tio åren. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 913 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**
**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Målning trapphus	2019
Lekplatser	2019
Asfaltering	2019
Nya lekplatser	2019
Målning trapphus	2017 & 2019
Byte termostatventiler	2017
Målning av garage	2017
Kulvert och ventilbyte	2015
Byte av takpapp	2011
Säkerhetsdörrar	2010
Målning fönster och fönsterbleck	2010
Byte av takfläktar	2008
Balkongrenovering	2004
Stambyte	1985/1999

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Renovering trapphus	477 501
Byte tvättmaskiner	68 163

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Caroline Söderström	Ordförande	2021
Liselotte Larsson	Sekreterare	2020
Leif Danielsson	Vice ordförande	2021
Thomas Svensson	Ledamot	2021
Ann-Catrin Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Willy Karlsson	Suppleant	2020
Linnéa Johansson	Suppleant	2020
Michael Holmberg	Suppleant	2021
Oskar Ege	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
Kristina Andersson	Huvudansvarig revisor
Anders Hult	Förtroendevald revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Birgitta Hederberg	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Görel Larsson (sammankallande)	
Andreas Söderström	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har utbrottet av covid-19 inträffat och vi har särskilt beaktat hur effekterna av utbrottet påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

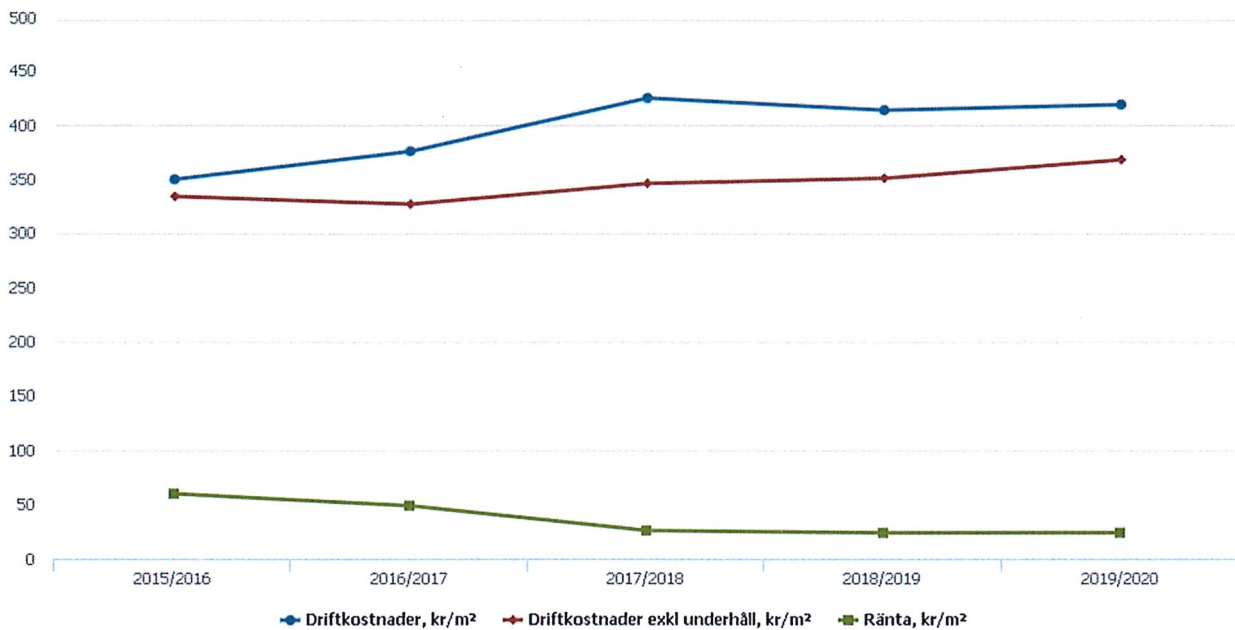
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 1,35%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 838	7 833	7 829	7 822	7 822
Resultat efter finansiella poster	795	730	631	768	1 076
Soliditet %	32	29	26	24	21
Likviditet %	533	407	364	309	250
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	713	713	713	713	713
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	419	414	425	376	350
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	368	351	346	327	334
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	24	24	26	49	60
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	507	472	395	356	267
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 437	1 460	1 482	1 504	1 523 <sub>α</sub>

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	992 718	5 022 071	160 543	729 584
Disposition enl. årsstämmobeslut			729 584	-729 584
Reservering underhållsfond		913 000	-913 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-545 663	545 663	
Årets resultat				795 414
<b>Vid årets slut</b>	<b>992 718</b>	<b>5 389 408</b>	<b>522 790</b>	<b>795 414</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	890 127
Årets resultat	795 414
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-913 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	545 663
<b>Summa</b>	<b>1 318 203</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 318 203**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 837 623	7 832 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	435 688	424 106
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 273 311</b>	<b>8 256 616</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 462 282	-4 402 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 211 266	-2 309 504
Personalkostnader	Not 6	-105 602	-141 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 588	-475 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 254 738</b>	<b>-7 329 108</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 018 572</b>	<b>927 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	21 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 944	33 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-250 103	-253 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 159</b>	<b>-197 924</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>795 414</b>	<b>729 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>795 414</b>	<b>729 584</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	15 725 423	16 201 011
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 725 423</b>	<b>16 201 011</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	225 000	225 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 000</b>	<b>225 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 950 423</b>	<b>16 426 011</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		63 331	9 791
Övriga fordringar		19 970	19 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	733 092	741 294
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>816 393</b>	<b>771 055</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	7 681 565	6 877 231
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 681 565</b>	<b>6 877 231</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 497 958</b>	<b>7 648 287</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 448 381</b>	<b>24 074 298</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		992 718	992 718
Fond för yttre underhåll		5 389 408	5 022 071
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 382 126</b>	<b>6 014 789</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		522 789	160 543
Årets resultat		795 414	729 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 318 203</b>	<b>890 127</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 700 329</b>	<b>6 904 915</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 053 305	15 292 017
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 053 305</b>	<b>15 292 017</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	238 712	238 712
Leverantörsskulder		457 763	791 266
Skatteskulder		6 818	16 894
Övriga skulder	Not 16	3 065	24 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	988 388	805 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 694 746</b>	<b>1 877 365</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 448 381</b>	<b>24 074 298</b>

# 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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2084
Tillkommande utgifter (stammar)	Linjär	40	2039
Tillkommande utgifter (säkerhetsdörrar)	Linjär	40	2050
Tillkommande utgifter (kulvert och ventilbyte)	Linjär	40	2055

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 585 296	7 585 296
Hyror, lokaler	50 497	51 710
Hyror, garage	69 240	68 960
Hyror, p-platser	143 350	143 374
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-915	-2 429
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-280
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 995	-7 110
Rabatter	-5 850	-7 011
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 837 623</b>	<b>7 832 510</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	381 600	381 600
Övriga ersättningar	13 500	10 000
Fakturerade kostnader	0	4 860
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-2
Återvunna fordringar	801	9 000
Övriga rörelseintäkter	39 793	18 649
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>435 688</b>	<b>424 106</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-545 663	-671 250
Reparationer	-552 135	-280 141
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-221 330	-213 530
Tomträttsavgäld	-348 984	-337 869
Arrendeavgifter	0	-78 165
Försäkringspremier	-147 821	-135 141
Återbäring från Riksbyggen	0	29 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 218	-12 153
Bevakningskostnader	-7 020	-5 003
Övriga utgifter, köpta tjänster	-104 500	-27 430
Snö- och halkbekämpning	-10 087	-40 805
Förbrukningsinventarier	-14 874	-8 369
Fordons- och maskinkostnader	-1 230	-1 224
Vatten	-561 545	-587 138
Fastighetsel	-528 203	-585 945
Uppvärmning	-1 175 118	-1 248 573
Sophantering och återvinning	-232 556	-197 160
Förvaltningsarvode drift	0	-1 839
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 462 282</b>	<b>-4 402 635</b>

2

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 760 244	-1 724 180
IT-kostnader	-382 702	-381 153
Försäkring släpkärra	-815	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 188	-16 063
Övriga förvaltningskostnader	-8 158	-84 679
Kreditupplysningar	-1 740	-15 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 383	0
Telefon och porto	-1 584	-1 957
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 337	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-70 848
Medlems- och föreningsavgifter	-13 500	-13 500
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-22 065	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 211 266</b>	<b>-2 309 504</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-22 800	-48 860
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-18 461
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	0
Sociala kostnader	-20 802	-29 059
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-105 602</b>	<b>-141 380</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-133 858	-133 858
Avskrivningar tillkommande utgifter	-341 731	-341 731
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-475 588</b>	<b>-475 588</b>

**Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringarvärdepappersinnehav	0	21 600
<b>Summa resultat från finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>21 600</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	21 125	32 175
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	897
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 819	759
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 944</b>	<b>33 830</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-250 103	-253 066
Övriga räntekostnader	0	-288
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-250 103</b>	<b>-253 355</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 185 000	13 185 000
Tillkommande utgifter	13 131 000	13 131 000
	<b>26 316 000</b>	<b>26 316 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>26 316 000</b>	<b>26 316 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-4 487 369	-4 353 511
Tillkommande utgifter	-5 627 619	-5 285 889
	<b>-10 114 988</b>	<b>-9 639 400</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-133 858	-133 858
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-341 730	-341 730
	<b>-475 588</b>	<b>-475 588</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-10 590 576</b>	<b>-10 114 988</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>15 725 424</b>	<b>16 201 012</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	8 563 773	8 697 631
Tillkommande utgifter	7 161 651	7 503 380

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
450 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	225 000	225 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	5 025	16 246
Förutbetalda försäkringspremier	74 586	73 406
Förutbetalda driftkostnader	1 808	1 703
Förutbetalt förvaltningsarvode	442 496	437 627
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 783	95 288
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 148	29 779
Förutbetald tomträtsavgäld	87 246	87 246
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>733 092</b>	<b>741 294</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Bankmedel	0	4 258 326
Transaktionskonto	7 681 565	2 618 906
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 681 565</b>	<b>6 877 231</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	15 292 017	15 530 729
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-238 712	-238 712
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 053 305</b>	<b>15 292 017</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,36%	2020-07-14	557 766,00	0,00	12 000,00	545 766,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2020-08-06	624 216,00	0,00	6 712,00	617 504,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2020-09-30	3 249 152,00	0,00	50 000,00	3 199 152,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2022-03-30	8 675 000,00	0,00	100 000,00	8 575 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2022-12-01	965 995,00	0,00	20 000,00	945 995,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2023-03-30	1 458 600,00	0,00	50 000,00	1 408 600,00
<b>Summa</b>			<b>15 530 729,00</b>	<b>0,00</b>	<b>238 712,00</b>	<b>15 292 017,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 238 712 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 954 848 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 098 457 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån på totalt 4 362 422 kr med villkorsändringsdag under 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 nästkommande räkenskapsår. 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.*

**Not 16 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 089	1 089
Skuld sociala avgifter och skatter	-234	19 576
Avräkning hyror och avgifter	1 140	4 035
Clearing	1 070	271
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 065</b>	<b>24 971</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	16 300	16 300
Upplupna räntekostnader	4 041	4 506
Upplupna elkostnader	31 965	33 445
Upplupna vattenavgifter	18 425	46 626
Upplupna värmekostnader	40 831	40 359
Upplupna kostnader för renhållning	20 315	14 158
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	49 500	49 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	791 009	584 627
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>988 387</b>	<b>805 522</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Fastighetsinteckning	21 701 200	21 701 200

**Styrelsens underskrifter**

26/10-200 VÄSTERVIK

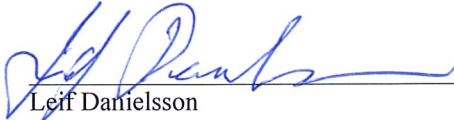
Ort och datum



Caroline Söderström



Liselotte Larsson



Leif Danielsson



Thomas Svensson



Ann-Catrin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 4 november 2020*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson  
Godkänd revisor



Anders Hult  
Förtroendevald revisor

---

# RB BRF Slagfjädersn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Slagfjädersn i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slagfjädersn, org.nr 733600-1727

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slagfjädersn 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna red beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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.

### Den godkände revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom

☑

oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

## **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

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

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Västervik den 2020-11-04

Västervik den 2020-11-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristina Anderson  
Godkänd revisor

Anders Hult  
Förtroendevald revisor