allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Vikingen nr 2
Org nr: 785500-2122



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vikingen nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Sandviken kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. större underhållskostnader. Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade underhållskostnader.
Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. Nytt lån för att finansiera balkongbytet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 179 % till 480 %

I resultatet ingår avskrivningar med 207 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 031 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Terapin 8F i Sandviken Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Vikingavägen 15,17,17A, 19,21,21A, 23,25,25A i Sandviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
	32	4			36

Dessutom tillkommer:

P-platser
32

Total bostadsarea:	2 056 m²
Föregående års taxeringsvärde	9 263 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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 62 tkr och planerat underhåll för 1 800 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2018-03-15 och visar ett underhållsbehov på 1494 tkr för de närmaste 4 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 374 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av entredörr	2016	35 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt/ Balkongbyte	1 800

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Andersson	Ordförande	Stämma	2019
Roland Lundberg	Ledamot	Stämma	2019
Eva-Lena Karlsson	Ledamot	Stämma	2018
Ing-Marie Lindroth	Ledamot	Stämma	2018
Simon Nygren	Ledamot	Stämma	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Forsblom	Stämma	2018
Margit Palm	Stämma	2018
Åsa Sundström	Stämma	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Jörgen Toivonen	Revisor	Stämma
Tomas Elfving	Revisor	Stämma

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Carina Lifh	Stämma

Valberedning	Utsedd av
Ing- Marie Lindroth	Stämma
Margit Palm	Stämma

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

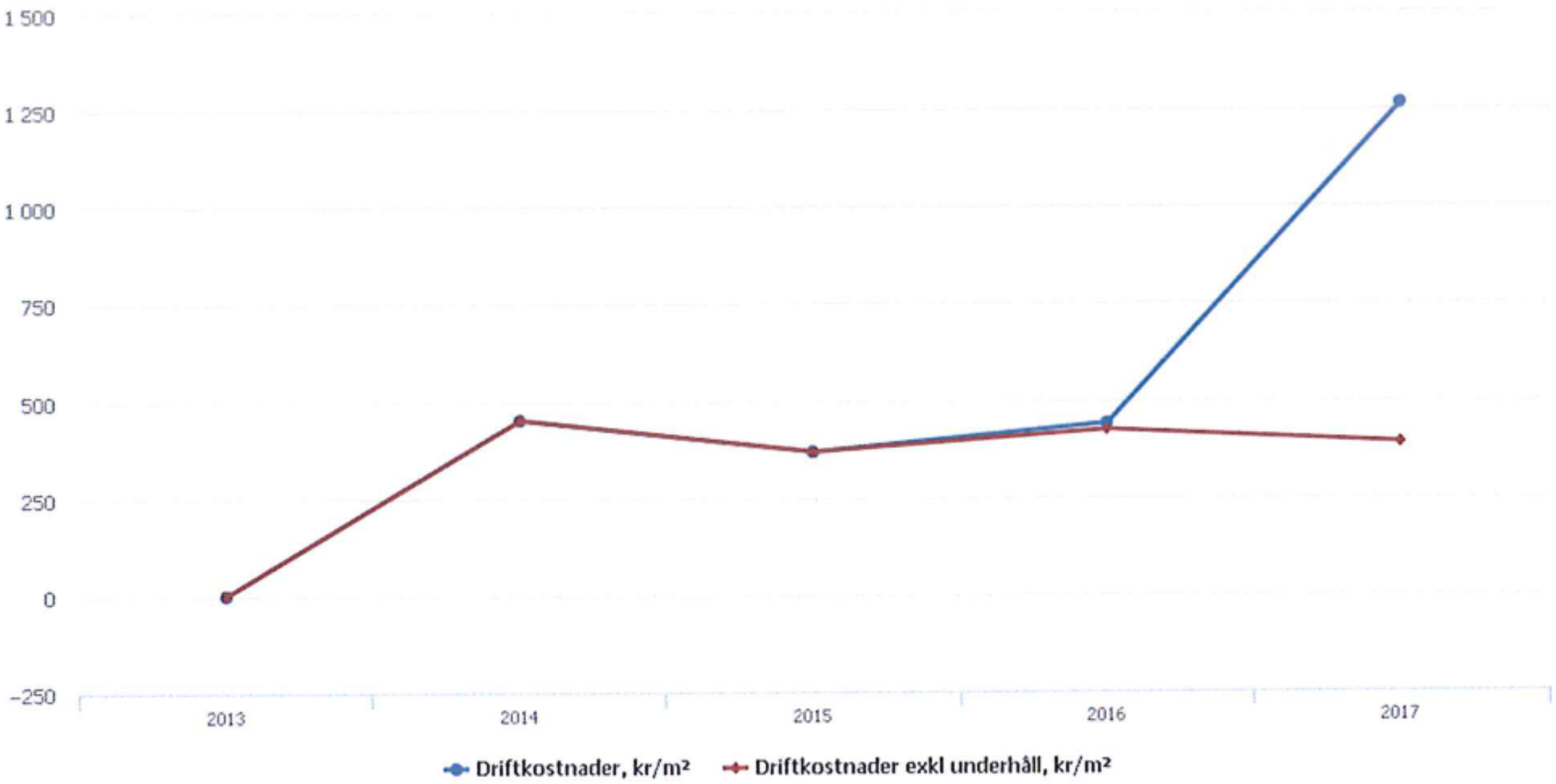
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5.
Årets avgående medlemmar uppgår till 4.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 885 kr/m²/år

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 863	1 646	1 590	1 539
Resultat efter finansiella poster	-1 238	356	277	78
Balansomslutning	10 125	5 820	5 685	5 624
Soliditet %	-2	19	13	8
Likviditet %	480	179	148	206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	885	817	789	765
Driftkostnader, kr/m²	1 265	441	368	451
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	389	424	368	451
Lån, kr/m²	4 421	2 179	2 324	2 457

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 555	871 624	-185 972	355 554
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			355 554	-355 554
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-871 624	871 624	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-1 238 286
Vid årets slut	**42 555**	**600 000**	**441 206**	**1 238 286**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	169 582
Årets resultat	-1 238 286
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	871 624
Summa	**-797 079**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 797 079**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 862 954	1 646 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 199	28 404
Summa rörelseintäkter		**1 865 153**	**1 674 763**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 600 645	-877 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 742	-83 007
Personalkostnader	Not 6	-62 284	-54 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-207 186	-216 812
Summa rörelsekostnader		**-2 985 857**	**-1 231 788**
Rörelseresultat		**-1 120 704**	**442 975**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6	190
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-117 588	-87 611
Summa finansiella poster		**-117 582**	**-87 421**
Resultat efter finansiella poster		**-1 238 286**	**355 554**
Årets resultat		**-1 238 286**	**355 554**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 332 551	4 483 659
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	56 079	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 388 630**	**4 483 659**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	18 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**18 000**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**4 406 630**	**4 595 816**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	164	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	50 334	25 980
Summa kortfristiga fordringar		**50 498**	**26 217**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 668 235	1 198 088
Summa kassa och bank		**5 668 235**	**1 198 088**
Summa omsättningstillgångar		**5 718 733**	**1 224 305**
Summa Tillgångar		**10 125 363**	**5 820 122**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 555	42 555
Fond för yttre underhåll		600 000	871 624
Summa bundet eget kapital		**642 555**	**914 179**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		441 206	-185 972
Årets resultat		-1 238 286	355 554
Summa fritt eget kapital		**-797 079**	**169 582**
Summa eget kapital		**-154 524**	**1 083 761**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 088 948	4 051 988
Summa långfristiga skulder		**9 088 948**	**4 051 988**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	279 112
Leverantörskulder	Not 18	933 665	89 381
Skatteskulder	Not 19	27 789	28 925
Övriga skulder	Not 20	33 516	55 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	195 970	231 351
Summa kortfristiga skulder		**1 190 940**	**684 373**
Summa Eget kapital och Skulder		**10 125 363**	**5 820 122**

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
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Immaterialla anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 819 434	1 624 547
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	22 700	0
Hyror, p-platser	23 040	23 040
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 220	-1 228
Summa nettoomsättning	**1 862 954**	**1 646 359**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	2 240	0
Övriga rörelseintäkter	-41	28 404
Summa övriga rörelseintäkter	**2 199**	**28 404**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 800 000	-34 625
Reparationer	-61 611	-62 667
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 789	-28 617
Försäkringspremier	-25 980	-24 863
Kabel- och digital-TV	-66 173	-66 140
Snö- och halkbekämpning	-20 989	-29 106
Förbrukningsinventarier	-5 277	-2 744
Fordons- och maskinkostnader	-368	0
Vatten	-138 385	-159 995
Fastighetsel	-60 720	-68 714
Uppvärmning	-349 871	-357 260
Sophantering och återvinning	-43 481	-42 822
Summa driftkostnader	**-2 600 645**	**-877 554**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 260	-51 456
Övriga förvaltningskostnader	-14 323	-2 501
Kreditupplysningar	-600	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 360	0
Kontorsmateriel	-2 025	-4 275
Medlems- och föreningsavgifter	-3 200	0
Bankkostnader	-29 948	-1 275
Övriga externa kostnader	-8 026	-23 500
Summa övriga externa kostnader	**-115 742**	**-83 007**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-25 875	-31 866
Styrelsearvoden	-22 900	-13 056
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 490	-2 490
Sociala kostnader	-11 019	-7 003
Summa personalkostnader	**-62 284**	**-54 415**

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-151 107	-151 107
Avskrivning Maskiner och inventarier	-56 079	-65 705
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-207 186**	**-216 812**

allabrf.se

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	190
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6**	**190**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-92 430	-87 461
Övriga räntekostnader	-25 158	-150
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-117 588**	**-87 611**

allabrf.se

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 555 366	7 555 366
	7 555 366	**7 555 366**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**7 555 366**	**7 555 366**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 071 708	-2 920 601
	- 3 071 708	**- 2 920 601**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-151 107	-151 107
	- 151 107	**- 151 107**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 3 222 815**	**- 3 071 708**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**4 332 351**	**4 483 659**
Varav		
Byggnader	4 332 351	4 483 659
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 400 000	7 400 000
Mark	1 863 000	1 863 000
Totalt taxeringsvärde	**9 263 000**	**9 263 000**

allabrf.se

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	333 320	333 320
	333 320	**333 320**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**333 320**	**333 320**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-221 162	-155 457
	- 221 162	**- 155 457**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-56 076	-65 705
	- 56 076	**- 65 705**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-277 241	-221 162
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 277 238**	**- 221 162**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**56 079**	**112 158**
Varav		
Maskiner och inventarier	56 079	112 158

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**18 000**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	164	158
Summa övriga fordringar	**164**	**158**

allabrf.se

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 873	25 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 800	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 661	0
Övrigt	0	79
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**50 334**	**26 059**

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	399 092	399 388
Transaktionskonto	5 269 143	798 700
Summa kassa och bank	**5 668 235**	**1 198 088**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	9 088 948	4 331 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-742 152	-279 112
Långfristig skuld vid årets slut	**8 346 796**	**4 051 988**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2018-11-09	574 081,00	0,00	574 081,00	0,00
SWEDBANK	1,07 %	2018-12-31	452 659,00	-4 667,00	18 668,00	429 324,00
SWEDBANK	2,05%	2020-09-25	3 309 026,00	0,00	149 403,00	3 159 623,00
SWEDBANK	2,10%	2022-10-25	0,00	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00
Summa			**4 335 766,00**	**5 495 333,00**	**742 152,00**	**9 088 947,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 742 152 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	279 112
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**0**	**279 112**

allabrf.se

Not 18 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	933 665	89 381
Summa leverantörskulder	**933 665**	**89 381**

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	27 789	28 925
Summa skatteskulder	**27 789**	**28 925**

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	24 644	47 344
Skuld sociala avgifter och skatter	8 872	8 260
Summa övriga skulder	**33 516**	**55 604**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	7 537	4 610
Upplupna elkostnader	7 957	7 351
Upplupna vattenavgifter	11 828	24 403
Upplupna värmekostnader	38 385	37 927
Upplupna kostnader för renhållning	347	338
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 354	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 562	156 722
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**195 970**	**231 351**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Sandviken 2018-04-07
Ort och datum

Tommy Andersson
Tommy Andersson

Roland Lundberg
Roland Lundberg

Eva-Lena Karlsson
Eva-Lena Karlsson

Ing-Marie Lindroth
Ing-Marie Lindroth

Simon Nygren
Simon Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Elfving
Förtroendevald revisor

Jörgen Toivanen
Förtroendevald revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, utsedda att granska BRF Vikingen nr2, Sandviken.

Räkenskaper och förvaltning, får efter verkställd granskning avgiva

följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2017.

För fullgörande av vårt uppdrag har vi granskat inkomst och utgiftsverifikat samt konstaterat att dessa stämmer med noteringar i bokföringen och har därvid icke funnit anledning till anmärkning, därjämte har övriga förhållanden som kunnat påverka föreningens ekonomi varit föremål för granskning.

Då övrigt intet förekommit, som ger anledning till anmärkning

får vi föreslå:

Att balans samt resultaträkningarna godkännes

samt,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken 27/3-18

Tomas Elfving

Jörgen Toivanen

allabrf.se

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

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

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

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

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

allabrf.se

RB BRF Vikingen nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Vikingen nr 2 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet