
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Blicken
Org nr: 769629-0597





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Blicken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-21.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 397 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i från 2021-04-01 tecknad i Folksam tidigare Protector försäkring Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:524 i Haninge kommun.

På fastigheten finns 1 flerbostadshus på 18 våningar med 85 yteffektiva lägenheter 1-4 r o k med en gemensam takterrass.

Fastighetens adresser är följande Nynäsvägen 82-86 (där huvudsakliga ingången är 84), Hebes Gränd 8-10 samt Stationsgången 3.

Det finns en bilpool i föreningen, som förnärvarande har 2st elbilar att hyra ut till ett mindre belopp.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	28
3 rum och kök	37
4 rum och kök	11
<i>Totalt antal lägenheter</i>	<i>85</i>

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	39	*
Antal p-platser	5	MC-platser

*Föreningen har tillgång till 39st garageplatser, varav 4st för bilpool (kallgarage) belägna i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning. Garaget är gemensamt med ytterligare en fastighet (RB Brf Framsidan) och förvaltas av Östra Garagets Samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via samfällighetsföreningen.

Total tomtarea	624 m ²
Total bostadsarea	5 217 m ²
Lokaler hyresrätt	953 m ²

Årets taxeringsvärde	100 482 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 482 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Avtal	
Coop Sverige Fastigheter AB	Matbutik	828 m ²
Satch i Haninge AB	Frisör	125 m ²

AB Storstockholms Lokaltrafik hyr plats hos föreningen avseende en kommunikationsantenn vilket genererar en extra intäkt.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

Östra Garagets Samfällighetsförening

Samfälligheten registrerades med namnet Östra Garaget den 23 oktober 2018.

Östra Garagets Samfällighetsförening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen avseende garage. Utdebitering för att täcka samfällighetens kostnader sker två gånger per år. Garaget innehåller 80 p-platser och 10 mc-platser. Garaget togs i bruk december 2019.

Deltagande fastigheter samt andelstal:

Riksbyggen Brf Blicken	48%
Riksbyggen Brf Framsidan	50%
Riksbyggen	2%

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telia Sverige AB	Digital-TV och Bredband
Vattenfall	Värme
Vattenfall	Förbrukning El

Luleå Energi	Elnätsavtal
Schindler Hiss AB	Hiss
Lidingö Plåtslageri och Entreprenad AB	Bevakningsavtal snöskottning

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 96 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Enligt föreningens underhållsplan 2019 så är den beräknade avsättningen årligen till underhållsfond 537 tkr per år. Det motsvarar 103kr/år/m².

Föreningen planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2022	Obligatorisk ventilationskontroll, (sk OVK) 59 tkr
Underhåll	2023	Obligatorisk ventilationskontroll del två, sk OVK 59tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Calle Andersson	Ordförande	2023
Saud Cosovic	Vice ordförande	2022
Christer Sundström	Sekreterare	2022
Lena Pettersson	Ledamot	2023
Per Salander	Ledamot	2023
Ellinor Rosendahl	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Carnell	Suppleant	2022
Mickaella Camorro Lindau	Suppleant	2023
Åsa Lindqvist	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022
Mikael Nordström		2022

Revisorsuppleant

Vakant

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Milka Krestelica, sammankallande	2022
Gustav Johansson	2022

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga övriga 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 121.
2021-12-31 var antalet medlemmar 120.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 519	6 098	4 658
Resultat efter finansiella poster	-261	-771	-827
Årets resultat	-261	-771	-827
Resultat exklusive avskrivningar	2 136	1 626	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 599	1 089	0
Balansomslutning	302 708	304 672	312 237
Soliditet %	65	65	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	652	646	0
Driftkostnader, kr/m ²	361	373	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	361	373	0
Ränta, kr/m ²	234	238	0
Underhållsfond, kr/m ²	275	188	0
Lån, kr/m ²	16 846	17 111	0
Skuldkvot %	15,33	16,72	0,00

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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	199 190 000	0	0	1 157 250	-2 581 072	-771 428
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-771 428	771 428
Reservering underhållsfond				537 000	-537 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-261 380
Vid årets slut	199 190 000	0	0	1 694 250	-3 889 500	-261 380

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 352 500
Årets resultat	-261 380
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-537 000
Summa	-4 150 880

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 150 880**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 518 617	6 098 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 475	215 483
Summa rörelseintäkter		6 777 092	6 313 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 224 496	-2 300 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-844 760	-838 772
Personalkostnader	Not 6	-143 006	-82 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 397 392	-2 397 392
Summa rörelsekostnader		-5 609 654	-5 619 032
Rörelseresultat		1 167 438	694 778
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 240	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 441 058	-1 466 547
Summa finansiella poster		-1 428 818	-1 466 206
Resultat efter finansiella poster		-261 380	-771 428
Årets resultat		-261 380	-771 428

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	299 074 472	301 117 973
Summa materiella anläggningstillgångar		299 074 472	301 117 973
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	127 500	127 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		127 500	127 500
Summa anläggningstillgångar		299 201 972	301 245 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 659	1 091
Övriga fordringar	Not 11	6 974	356 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	328 746	349 016
Summa kortfristiga fordringar		347 379	706 326
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 158 338	2 719 839
Summa kassa och bank		3 158 338	2 719 839
Summa omsättningstillgångar		3 505 716	3 426 165
Summa tillgångar		302 707 688	304 671 638

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	199 190 000	199 190 000	
Fond för yttre underhåll	1 694 250	1 157 250	
Summa bundet eget kapital	200 884 250	200 347 250	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 889 500	-2 581 072	
Årets resultat	-261 380	-771 428	
Summa fritt eget kapital	-4 150 880	-3 352 500	
Summa eget kapital	196 733 370	196 994 750	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	80 256 484	103 925 140
Summa långfristiga skulder		80 256 484	103 925 140
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 668 656	1 630 744
Leverantörsskulder		51 075	-32 868
Skatteskulder		253 640	139 640
Övriga skulder	Not 15	273 236	419 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 471 228	1 594 403
Summa kortfristiga skulder		25 717 834	3 751 748
Summa eget kapital och skulder		302 707 688	304 671 638

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

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
Byggnad	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 403 668	3 369 876
Hyror, bostäder	0	458
Hyror, lokaler	2 181 922	2 143 405
Hyror, garage	464 500	470 800
Hyror, p-platser	6 000	5 400
Hyror, övriga	0	-172 333
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-458
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-22 917
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-35 000	-52 484
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-6 000
Rabatter	-36 000	-91 667
Bränsleavgifter, bostäder	99 360	99 360
Vattenavgifter	105 591	106 134
Elavgifter	169 216	170 393
Debiterad fastighetsskatt	165 360	78 360
Summa nettoomsättning	6 518 617	6 098 327

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	187 093	187 551
Övriga ersättningar	26 382	22 795
Inkasso	0	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Övriga rörelseintäkter	45 000	4 060
Summa övriga rörelseintäkter	258 475	215 483

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Reparationer	-95 998	-221 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 820	-126 820
Samfällighetsavgifter	-303 718	-196 136
Försäkringspremier	-86 410	-80 786
Återbäring från Riksbyggen	5 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 056	-28 117
Serviceavtal	-12 878	-12 015
Obligatoriska besiktningar	-5 901	-9 872
Bevakningskostnader	-18 226	-3 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 375	-11 750
Snö- och halkbekämpning	-77 269	-8 000
Förbrukningsinventarier	-11 728	-44 677
Vatten	-242 534	-465 365
Fastighetsel	-585 457	-450 393
Uppvärmning	-443 882	-497 421
Sophantering och återvinning	-168 288	-143 482
Förvaltningsarvode drift	-5 756	-963
Summa driftskostnader	-2 224 496	-2 300 822

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-511 792	-508 083
IT-kostnader	-247 789	-238 526
Arvode, yrkesrevisorer	-22 875	-28 750
Övriga försäljningskostnader	0	-3 251
Övriga förvaltningskostnader	-14 657	-15 530
Kreditupplysningar	-775	-7 559
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 202	-21 925
Telefon och porto	-5 095	-6 788
Medlems- och föreningsavgifter	-4 250	-4 250
Konsultarvoden	0	-2 560
Bankkostnader	-2 050	-1 550
Övriga externa kostnader	-10 276	0
Summa övriga externa kostnader	-844 760	-838 772

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-61 190
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-9 000	0
Utbildning	-500	0
Sociala kostnader	-32 006	-16 356
Summa personalkostnader	-143 006	-82 046

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 397 392	-2 397 392
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 397 392	-2 397 392

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggen	12 240	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 240	0

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	287 687 000	287 687 000
Årets anskaffningar	-2 699 896	-4 434 000
Mark	21 500 000	21 500 000
	306 487 104	304 753 000
Årets anskaffningar		
Justering av årets anskaffningar	0	2 087 995
Justering årets anskaffningar	353 891	-353 891
	353 891	1 734 104
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 840 995	306 487 104
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 369 132	-2 971 740
	-5 369 132	-2 971 740
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 396 392	-2 397 392
	-2 396 392	-2 397 392
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 765 524	-5 369 132
Restvärde enligt plan vid årets slut	298 721 581	301 117 973
Varav		
Byggnader	277 221 581	279 617 973
Mark	21 500 000	21 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 482 000	99 200 000
Lokaler	11 400 000	1 282 000
Totalt taxeringsvärde	111 882 000	100 482 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 400 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 482 000</i>	<i>19 482 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
254 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	127 500	127 500
Summa andra långfristiga fordringar	127 500	127 500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 974	0
Andra kortfristiga fordringar	0	356 219
Summa övriga fordringar	6 974	356 219

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	151 974	20 900
Förutbetalda driftkostnader	7 983	7 750
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 274	123 597
Förutbetald vattenavgift	0	153 226
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 515	39 542
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 746	349 016

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, Collector	1 050 000	950 000
Transaktionskonto, Sweedbank	2 108 338	1 769 839
Summa kassa och bank	3 158 338	2 719 839

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	103 925 140	105 555 884
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 441 576	-1 630 744
Nästa års omsättning av lån	-22 227 080	
Långfristig skuld vid årets slut	80 256 484	103 925 140

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2022-06-30	22 416 248,00	0,00	189 168,00	22 227 080,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2023-06-30	20 397 500,00	0,00	205 000,00	20 192 500,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-06-30	22 417 236,00	0,00	189 176,00	22 228 060,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-06-30	40 324 900,00	0,00	1 047 400,00	39 277 500,00
Summa			105 555 884,00	0,00	1 630 744,00	103 925 140,00

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

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omsätta 23 668 656 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristigt skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	87 000	87 000
Mottagna depositioner (lokaler)	188 825	275 000
Skuld för moms	-2 589	29 691
Skuld sociala avgifter och skatter	0	28 137
Summa övriga skulder	273 236	419 828

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	20 989
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 119
Upplupna elkostnader	122 599	139 094
Upplupna vattenavgifter	0	93 012
Upplupna värmekostnader	83 389	184 200
Upplupna kostnader för renhållning	26 230	9 303
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	131 420	66 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 831	43 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	243
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 069 759	1 009 501
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 471 228	1 594 403

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	109 997 000	109 997 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierats några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Calle Andersson

Saud Cosovic

Christer Sundström

Per Salander

Lena Pettersson

Ellinor Rosendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mikael Nordström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557468719599

Dokument

231646 Brf Blicken - Årsredovisning 2021
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2022-05-06 11:35:05 CEST (+0200) av Åsa
Lindqvist (ÅL)
Färdigställt 2022-05-17 15:23:18 CEST (+0200)

Initierare

Åsa Lindqvist (ÅL)
Riksbyggen
asa.lindqvist@riksbyggen.se

Signerande parter

Calle Andersson (CA)
calle.c.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CALLE ANDERSSON"
Signerade 2022-05-15 20:46:29 CEST (+0200)

Saud Cosovic (SC)
saud.cosovic@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAUD COSOVIC"
Signerade 2022-05-15 12:05:39 CEST (+0200)

Christer Sundström (CS)
c.sundstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Sundström"
Signerade 2022-05-15 08:25:06 CEST (+0200)

Per Salander (PS)
per.salander@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
NILS RICHARD SALANDER"
Signerade 2022-05-06 12:02:17 CEST (+0200)

Lena Pettersson (LP)
linapi@hotmail.com

Ellinor Rosendahl (ER)
Riksbyggen
Ellinor.Rosendahl@riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557468719599



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA PETTERSSON"
Signerade 2022-05-13 20:41:45 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLINOR ROSENDAHL"
Signerade 2022-05-17 13:35:18 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå AB
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2022-05-17 13:50:45 CEST (+0200)

Mikael Nordström (MN)
mikael_nordstrom_3@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Mikael Nordström"
Signerade 2022-05-17 15:23:18 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Blicken, org.nr 769629-0597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Blicken för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns 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. 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.

Medrevisorns 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 Blicken för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 auktoriserad 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Mikael Nordström
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557468727350

Dokument

Rev.ber. RB Brf Blicken, medrevisor
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-05-06 11:39:27 CEST (+0200) av Åsa Lindqvist (ÅL)
Färdigställt 2022-05-17 13:53:36 CEST (+0200)

Initierare

Åsa Lindqvist (ÅL)
Riksbyggen
asa.lindqvist@riksbyggen.se

Signerande parter

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå AB
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2022-05-17 13:53:36 CEST (+0200)

Mikael Nordström (MN)
mikael_nordstrom_3@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Mikael Nordström"
Signerade 2022-05-06 14:04:33 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

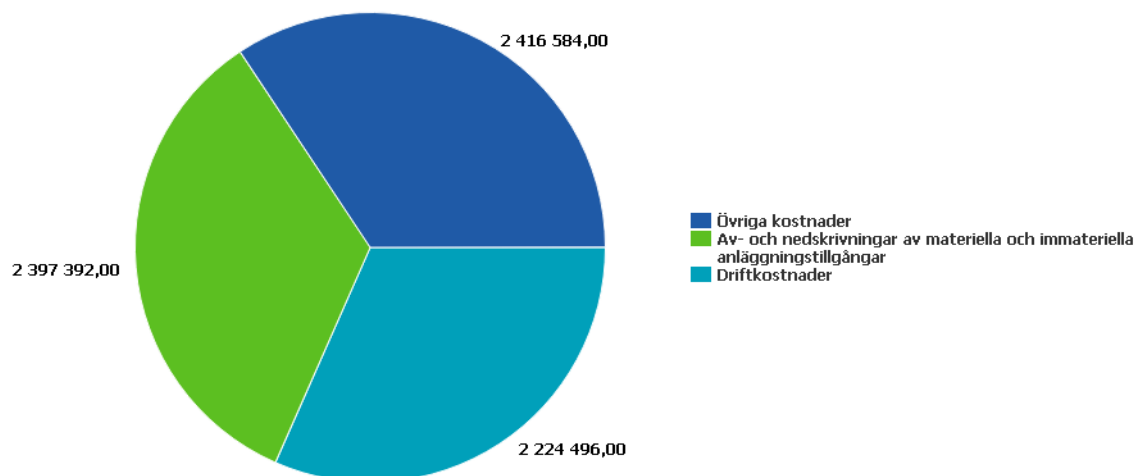
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

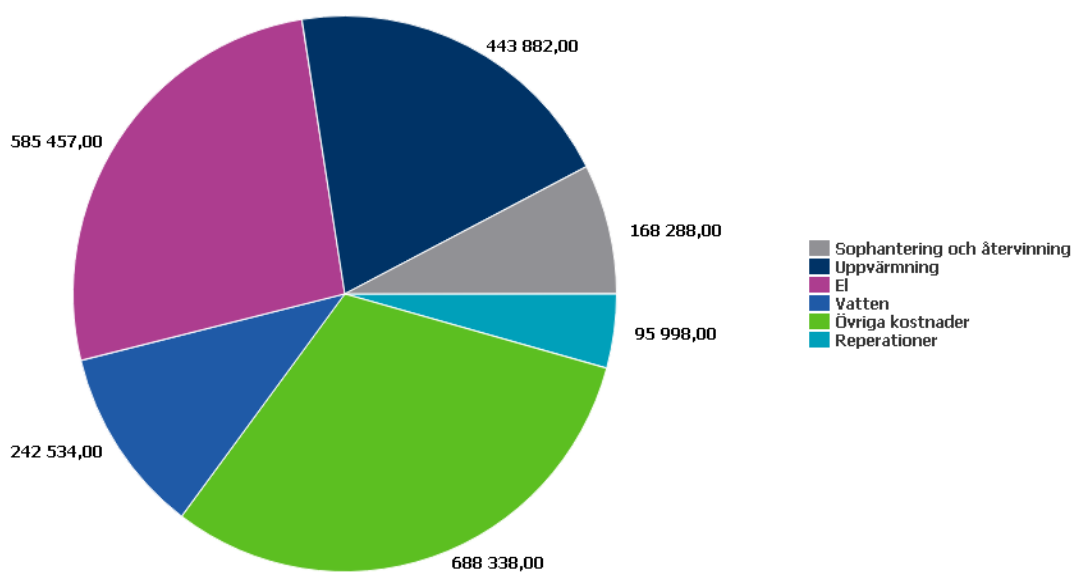
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 224 496	2 300 822
Övriga externa kostnader	844 760	838 772
Personalkostnader	143 006	82 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 397 392	2 397 392
Finansiella poster	1 428 818	1 466 206
Summa kostnader	7 038 472	7 085 237



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Rabatt/återbäring från RB	-5 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	38 056	28 117
Serviceavtal	12 878	12 015
Inre skötsel/städ extra	5 756	963
Hissbesiktning	5 901	9 872
Bevakningskostnader	18 226	3 875
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 375	11 750
Snö- och halkbekämpning	77 269	8 000
Rep bostäder utg för köpta tj	8 638	6 095
Rep lokaler utg för köpta tj	9 304	1 745
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 539	13 306
Rep installationer utg för köpta tj	0	35 645
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	34 717
Rep install utg för köpta tj Värme	0	6 081
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 134	7 423
Rep install utg för köpta tj El	6 969	8 004
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 479	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	25 418	47 358
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 968	46 360
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	14 618	14 415
Vandalisering	10 931	0
Fastighetsel	585 457	450 393
Uppvärmning	443 882	497 421
Vatten	242 534	465 365
Sophämtning	168 288	142 145
Extra sophämtning	0	1 338
Fastighetsförsäkring	86 410	80 786
Samfällighetsavgifter	303 718	196 136
Fastighetsskatt	126 820	126 820
Förbrukningsinventarier	11 728	44 317
Förbrukningsmaterial	0	360
Summa driftkostnader	2 224 496	2 300 822



RB BRF Blicken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Blicken 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

