

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Överdäcket
Org nr: 716418-6251

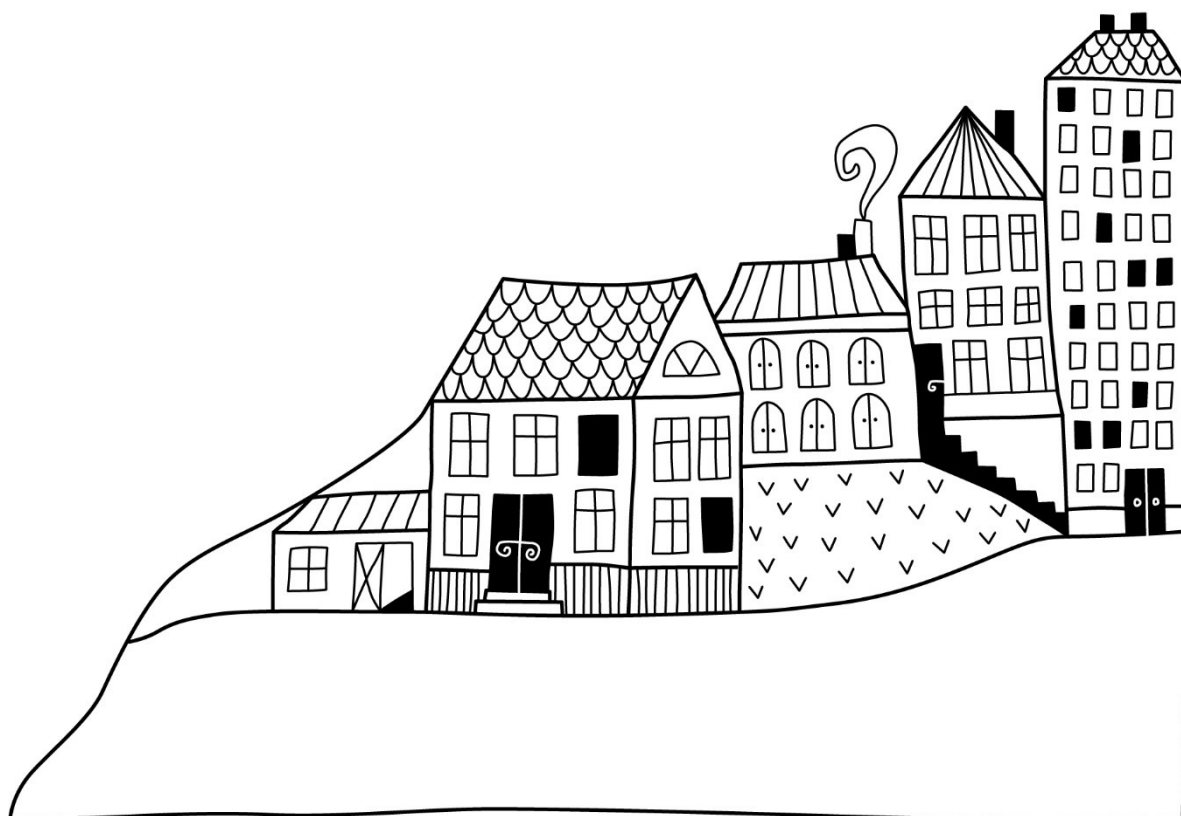


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Överdäcket 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 516% till 29%. Exklusive dessa kortfristiga lån har likviditeten dock förändrats från 516% till 576%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 119 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 160 m², vilket motsvarar 12% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noe Ark 1 och Skaraborg 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Vid utlämnande av nyckel till föreningens hantverkare, uppmanar vi bostadsrättsinnehavarna att höra med sitt försäkringsbolag om vilka villkor som gäller.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun med en årlig avgäld på 3838tkr.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	61
3 rum och kök	73
4 rum och kök	51
5 rum och kök	16
6 rum och kök	11
Summa	216

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage Varav 3 st MC platser	110
Antal lokaler	21

Föreningen har även en lokal som upplåts med bostadsrätt.

Total tomtarea	7 635 m ²
Total bostadsarea	17 626 m ²
Total lokalarea	1 153 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 153m²

Årets taxeringsvärde	665 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	665 000 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Södermalms Stadsdelsförvaltning	388	2023-09-30
House Of Ale AB	237	2023-04-30
Tandläkare Clas Andersson	97	2024-09-30
Hairstars i Stockholm AB	89	2023-01-31
House Of Ale AB	67	2023-04-30
Ft Drift AB	52	2023-03-31
Vison´S Butik AB	48	2025-09-30
Kaja Bar och Restaurang AB	47	2023-11-30
Vison´S Butik AB	39	2025-09-30
Sthlm kommun/Södermalms stadsdelsförvalt	36	2023-03-31
Ferla AB	30	2023-01-31
Fastighetssnabben AB	28	2023-09-30
Telia Sonera Mobile Networks AB	22	2024-05-31
Ö.s Måleri AB	21	2023-04-30
Sollentuna Byggteknik AB	16	2023-10-31
Ö.s Måleri AB	15	2022-10-31
Tove Alsterdal Publishing AB	15	2023-09-30
Siquir Deodato	11	2023-08-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,46 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FT Drift	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Bergfast	Utvändig skötsel
Color Off	Klottersanering
PM larm	Nyckelsystem
Mellansvenska Städ	Städning och skötsel
Securitas	Bevakning och rondering
Fyrfasen AB	El
Energikundservice	Elnät
Fortum Energi och Värme	Fjärrvärme
Stockholm Stad, Trafikkontoret	Hushållssopor
PreZero	Grovsopor
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Com Hem	Kabel-TV
Telia	Telia öppen fiber
Hiss och Elteknik AB	Hisservice
Takjour	Takskottning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Södersäcket tillsammans med BRF Saturnus 21. Föreningens andel är 74 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageutrymme inom området.

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 423 tkr och planerat underhåll för 704 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 350 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
OVK	2014
Tvättstugor	2014
Belysning allmänna utrymmen	2014
Stamspolning	2014
Lokaler	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Installationer	2015
Markytor	2015
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Lokaler	2017
Tvättstugor	2017
Installationer	2017
Hissat	2018
OVK	2018

Årets utförda underhåll	Belopp (kr)
Markyta förskola	404 602
Ny tvättmaskin och målning	164 177
Huskropp utvändigt, lagning fasad	60 719
Renovering blomlådor och parksoffor	74 594

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Leif Lövinder	Ordförande	Stämman
Lars Ola Persson	Ledamot	Stämman
Pär Ivarsson	Ledamot	Stämman
Lars Fernandez	Ledamot	Stämman
Dan Östling	Ledamot	Stämman
Linus Olsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Stefan Karmedal	Stämman
Anna Danielsson Öberg	Stämman
Margareta Forsberg	Stämman
Liza Malmqvist	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Daniel Edström	Förtroendevald revisor	Stämman
Björn Börjesson	Revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Peter Sjöquist	Sammanställande	Stämman
Tove Alsterdal		Stämman
Mats Eriksson		Stämman

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 321 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 317 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

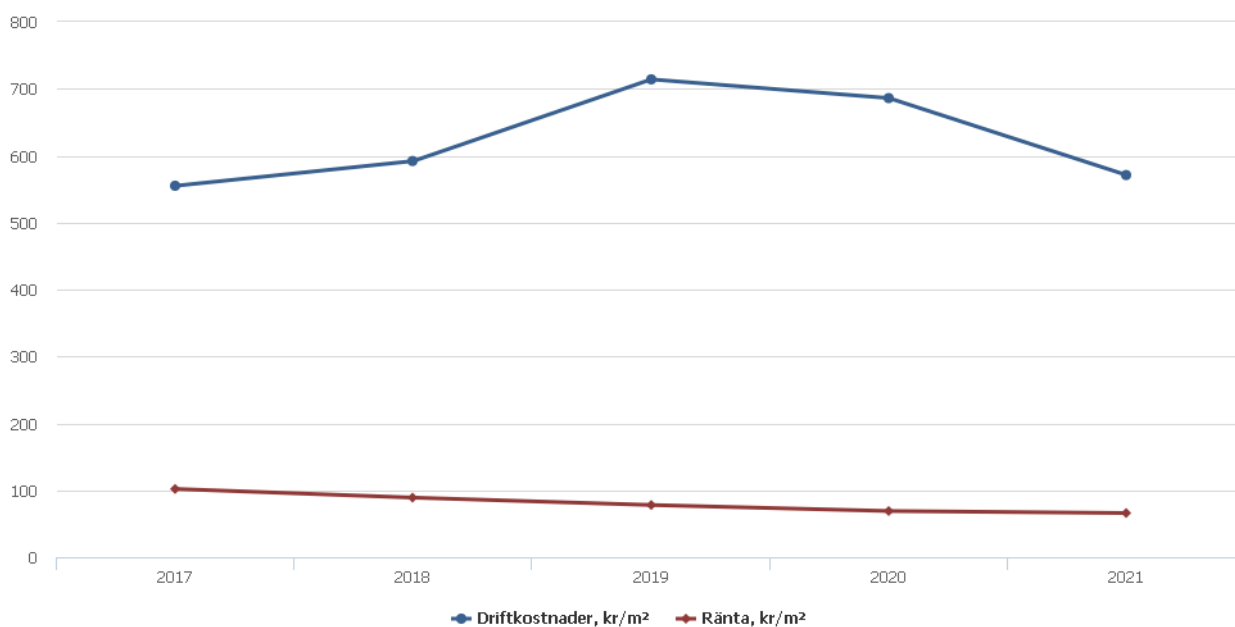
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	17 303	17 292	17 099	17 319	16 660
Soliditet %	50	49	48	47	45
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	576	516	242	388	301
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	29*	26*	n/a	n/a	n/a
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	729	729	725	738	783
Bränsletillägg, kr/m ²	68	69	70	74	72
Driftkostnader, kr/m ²	571	686	714	592	555
Ränta, kr/m ²	66	69	78	89	102
Underhållsfond, kr/m ²	488	453	586	803	757
Lån, kr/m ²	6 531	3 921	7 051	7 062	7 184

*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 592 058	7 416 443	8 509 061	29 428 654	467 907
Disposition enl. årsstämmobeslut				467 907	-467 907
Reservering underhållsfond			1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-704 092	704 092	
Årets resultat					2 387 051
Vid årets slut	79 592 058	7 416 443	9 154 969	29 250 653	2 387 051

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	29 896 562
Årets resultat	2 387 051
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	704 092
Summa	31 637 705

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	31 637 705
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 302 927	17 291 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	775 106	972 599
Summa rörelseintäkter		18 078 033	18 264 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 728 910	-12 890 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-654 932	-590 742
Personalkostnader	Not 6	-368 235	-318 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 731 774	-2 731 774
Summa rörelsekostnader		-14 483 851	-16 531 626
Rörelseresultat		3 594 182	1 732 546
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	36 289	32 061
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 008	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 246 428	-1 296 783
Summa finansiella poster		-1 207 130	-1 264 639
Resultat efter finansiella poster		2 387 051	467 907
Årets resultat		2 387 051	467 907

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	236 257 011	238 988 786
Summa materiella anläggningstillgångar		236 257 011	238 988 786
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	330 218	498 613
Summa finansiella anläggningstillgångar		330 218	498 613
Summa anläggningstillgångar		236 587 229	239 487 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	30	15 890
Övriga fordringar	Not 14	549 280	555 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 086 771	1 029 718
Summa kortfristiga fordringar		1 636 081	1 601 368
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	15 126 807	12 487 749
Summa kassa och bank		15 126 807	12 487 749
Summa omsättningstillgångar		16 762 888	14 089 117
Summa tillgångar		253 350 117	253 576 515

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 008 501	87 008 501
Fond för yttre underhåll		9 154 969	8 509 061
Summa bundet eget kapital		96 163 470	95 517 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		29 250 654	29 428 654
Årets resultat		2 387 051	467 907
Summa fritt eget kapital		31 637 705	29 896 562
Summa eget kapital		127 801 175	125 414 124
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	67 000 109	73 639 500
Summa långfristiga skulder		67 000 109	73 639 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl. omförhandling av långfristiga skulder)	Not 17	55 639 391	51 755 926
Leverantörsskulder	Not 18	437 691	149 885
Övriga skulder		158 272	51 924 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 313 479	2 448 906
Summa kortfristiga skulder		58 548 833	54 522 891
Summa eget kapital och skulder		253 350 117	253 576 515

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	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 844 140	12 844 140
Årsavgifter, lokaler	51 862	51 864
Hyror, lokaler	2 848 763	2 989 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 004	-100 670
Rabatter	0	-153 561
Bränsleavgifter, bostäder	1 196 030	1 209 555
Debiterad fastighetsskatt-	364 136	450 605
Summa nettoomsättning	17 302 927	17 291 573

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	15 500	22 000
Övriga ersättningar	71 235	67 941
Fakturerade kostnader	0	720
Erhållna statliga bidrag	0	76 776
Övriga rörelseintäkter	688 371	805 162
Summa övriga rörelseintäkter	775 106	972 599

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-704 092	-3 933 059
Reparationer	-422 800	-772 311
Självrisk	0	-47 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-685 144	-678 664
Tomträttsavgäld	-3 838 167	-2 690 119
Försäkringspremier	-243 708	-226 508
Kabel- och digital-TV	-48 401	-47 402
Återbäring från Riksbyggen	3 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-813	-6 556
Serviceavtal	-17 273	-19 488
Obligatoriska besiktningar	-63 461	-37 721
Bevakningskostnader	0	-6 853
Snö- och halkbekämpning	-241 186	-47 107
Ersättningar till hyresgäster	-132	0
Förbrukningsinventarier	-2 378	-5 663
Vatten	-472 032	-441 193
Fastighetsel	-823 964	-886 620
Uppvärmning	-1 394 350	-1 076 439
Sophantering och återvinning	-424 858	-391 291
Förvaltningsarvode drift	-1 349 152	-1 576 367
Summa driftskostnader	-10 728 910	-12 890 662

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-240 466	-231 264
IT-kostnader	-21 332	-12 994
Arvode, yrkesrevisorer	-24 228	-22 875
Övriga försäljningskostnader	-2 700	-4 861
Övriga förvaltningskostnader	-75 191	-41 136
Kreditupplysningar	-6 067	-5 764
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 350	-30 724
Telefon och porto	-17 248	-12 948
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42	-32 938
Medlems- och föreningsavgifter	-10 700	-10 700
Konsultarvoden	-27 597	-144 556
Bankkostnader	-1 910	-2 307
Advokat och rättegångskostnader	-64 625	-33 500
Övriga externa kostnader	-106 478	-4 175
Summa övriga externa kostnader	-654 932	-590 742

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-261 550	-252 165
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 000	-5 000
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-66 685	-60 882
Summa personalkostnader	-368 235	-318 447

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 731 774	-2 731 774
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 731 774	-2 731 774

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	36 289	32 061
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	36 289	32 061

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 008	81
Övriga ränteintäkter	0	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 008	83

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 246 428	-1 296 720
Övriga räntekostnader	0	-63
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 246 428	-1 296 783

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

2021-12-31 **2020-12-31**

Vid årets början

Byggnader	327 812 941	323 304 446
Tillkommande utgifter	801 750	801 750

328 614 691 **324 106 196**

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

328 614 691 **324 106 196**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-88 824 155	-83 360 606
Tillkommande utgifter	-801 750	-801 750

-89 625 905 **-84 162 356**

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 731 775	-2 731 775
-----------------------------	------------	------------

-2 731 775 **-2 731 775**

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-92 357 680 **-86 894 131**

Restvärde enligt plan vid årets slut

236 257 011 **238 988 786**

Varav

Byggnader	236 257 011	238 988 786
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	628 000 000	628 000 000
----------	-------------	-------------

Lokaler	37 000 000	37 000 000
---------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

665 000 000 **665 000 000**

<i>varav byggnader</i>	<i>265 400 000</i>	<i>265 400 000</i>
------------------------	--------------------	--------------------

<i>varav mark</i>	<i>399 600 000</i>	<i>399 600 000</i>
-------------------	--------------------	--------------------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

2021-12-31 **2020-12-31**

Andra långfristiga fordringar	330 218	498 613
-------------------------------	---------	---------

Summa andra långfristiga fordringar

330 218 **498 613**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

2021-12-31 **2020-12-31**

Avgifts- och hyresfordringar	30	15 890
------------------------------	----	--------

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

30 **15 890**

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	384 628	391 108
Skattekonto	164 652	164 652
Summa övriga fordringar	549 280	555 760

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 614	48 721
Förutbetalda driftkostnader	0	23 461
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 351	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 444	12 097
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 455	7 060
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 907	79 879
Förutbetald tomträttsavgäld	947 000	858 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 086 771	1 029 718

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	5 369 776	5 369 776
Transaktionskonto	9 757 031	7 117 973
Summa kassa och bank	15 126 807	12 487 749

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	122 639 500	125 395 426
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 639 391	-51 755 926
Långfristig skuld vid årets slut	67 000 109	73 639 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,47%	2021-12-07	16 650 486,00	-15 000 000,00	1 650 486,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2021-12-17	15 161 180,00	-15 000 000,00	161 180,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-04-30	19 225 000,00	0,00	0,00	19 225 000,00
DANSKE BANK	1,35%	2022-09-30	18 086 391,00	0,00	0,00	18 086 391,00
DANSKE BANK	1,35%	2022-09-30	18 328 030,00	0,00	0,00	18 328 030,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2023-10-30	18 000 079,00	0,00	0,00	18 000 079,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2025-12-30	0,00	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2026-07-30	19 944 260,00	-19 000 000,00	944 260,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2026-07-30	0,00	19 000 000,00	0,00	19 000 000,00
Summa			125 395 426,00	0,00	2 755 926,00	122 639 500,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18) trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	437 691	149 885
Summa leverantörsskulder	437 691	149 885

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 571
Upplupna räntekostnader	117 926	107 574
Upplupna driftskostnader	60 118	9 434
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	33 898
Upplupna elkostnader	89 770	82 021
Upplupna vattenavgifter	40 000	37 119
Upplupna värmekostnader	209 348	144 377
Upplupna kostnader för renhållning	72 524	68 729
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 435	84 985
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 658 358	1 844 198
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 313 479	2 448 906

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	233 752 000	233 752 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Leif Lövinder

Lars Ola Persson

Pär Ivarsson

Lars Fernandez

Dan Östling

Linus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Engzells Revisionsbyrå

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Daniel Edström
Förtroendevald revisor

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.

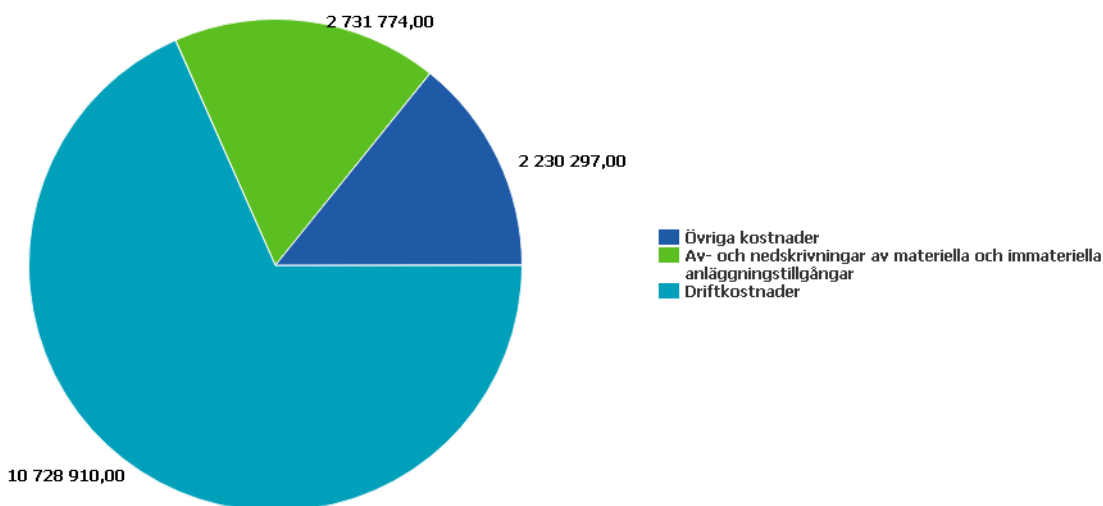
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	10 728 910	12 890 662
Övriga externa kostnader	654 932	590 742
Personalkostnader	368 235	318 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 731 774	2 731 774
Finansiella poster	1 207 130	1 264 639
Summa kostnader	15 690 982	17 796 265



Driftkostnadsfördelning

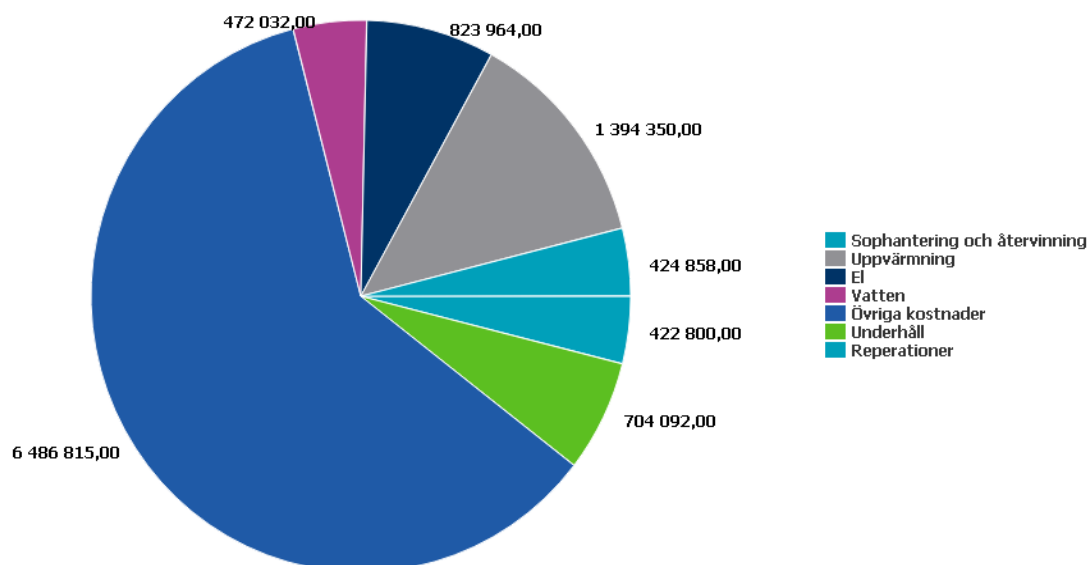
Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	537 862	458 697
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	37 837	58 078
Trädgårdsskötsel grundavtal	189 394	192 568
Trädgårdsskötsel extra debiterat	131 263	196 343
Rabatt/återbäring från RB	-3 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	813	6 556
Serviceavtal	17 273	19 488
Inre skötsel/städ grund	447 314	410 654
Inre skötsel/städ extra	5 481	57 868
Obligatoriska besiktningkostnader	2 961	19 679
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	60 500	0
Hissbesiktning	0	18 042
Bevakningskostnader	0	6 853
Snö- och halkbekämpning	241 186	47 107
Rep bostäder utg för köpta tj	17 013	55 195
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	15 625
Rep lokaler utg för köpta tj	15 865	7 295
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	18 707	28 223
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	63 127	103 319
Rep installationer utg för köpta tj	3 424	5 485
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	20 227	37 480
Rep install utg för köpta tj Värme	9 174	80 595

Rep install utg för köpta tj Ventilation	72 926	36 427
Rep install utg för köpta tj El	2 967	11 712
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	23 755	1 094
Rep install utg för köpta tj Hissar	11 795	25 826
Rep install utg för köpta tj Låssystem	38 051	143 383
Rep huskropp utg för köpta tj	769	7 971
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	20 075
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	12 309	1 538
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	30 142	93 251
Rep markytor utg för köpta tj	0	4 844
Övriga Reparationer	0	1 011
Vattenskador	11 073	24 699
Vandalisering	71 475	67 263
UH lokaler utg för köpta tj	404 602	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	42 621
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	102 343	152 982
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	61 834	77 770
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	3 659 686
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	60 719	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	74 594	0
Fastighetsel	823 964	886 620
Uppvärmning	1 394 350	1 076 439
Vatten	472 032	441 193
Sophämtning	408 949	370 130
Extra sophämtning	15 909	21 161
Fastighetsförsäkring	243 708	226 508
Självrisk	0	47 300
Ersättningar till hyresgäster	132	0
Tomträttsavgälder	3 838 167	2 690 119
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	48 401	47 402
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	182 192
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	17 819
Underhållsplanering	0	2 150
Fastighetsskatt	685 144	678 664
Förbrukningsinventarier	1 953	0
Förbrukningsmaterial	425	5 663

Summa driftkostnader

10 728 910

12 890 662



RB BRF Överdäcket

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Överdäcket 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

