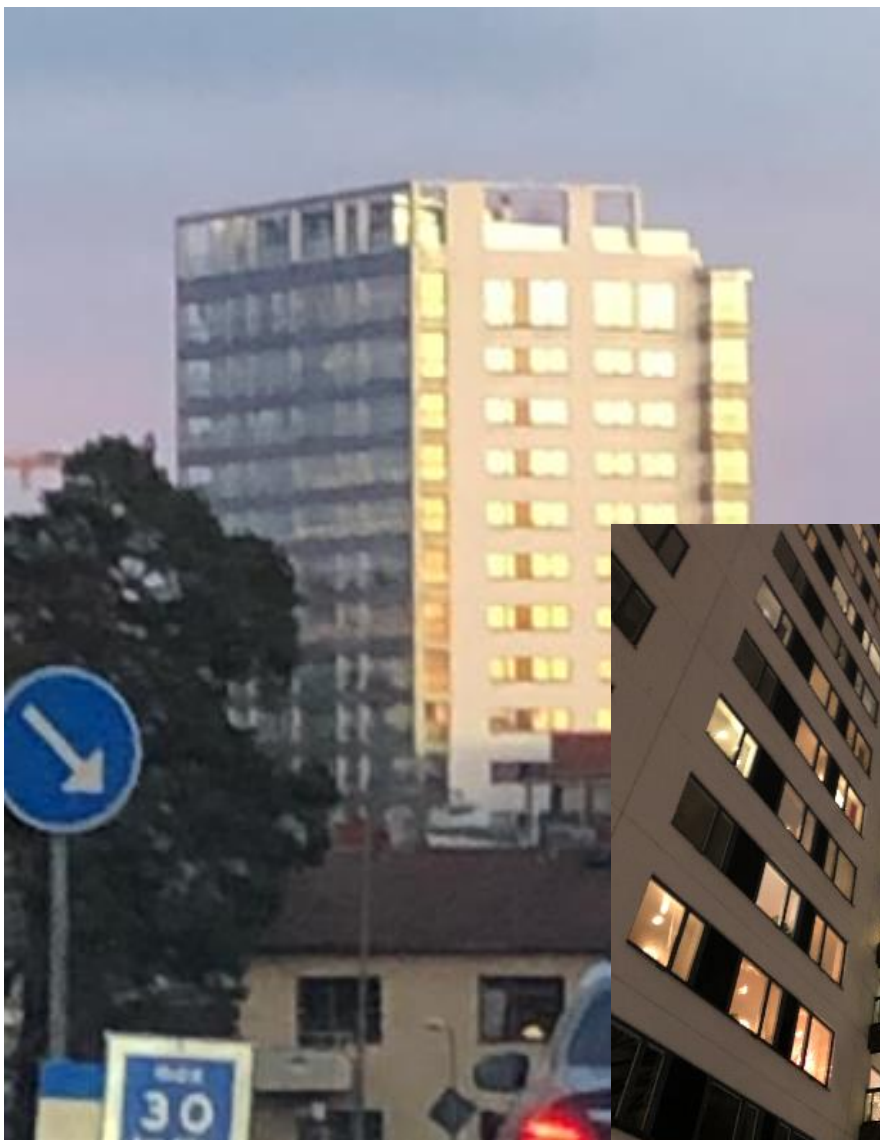

Årsredovisning

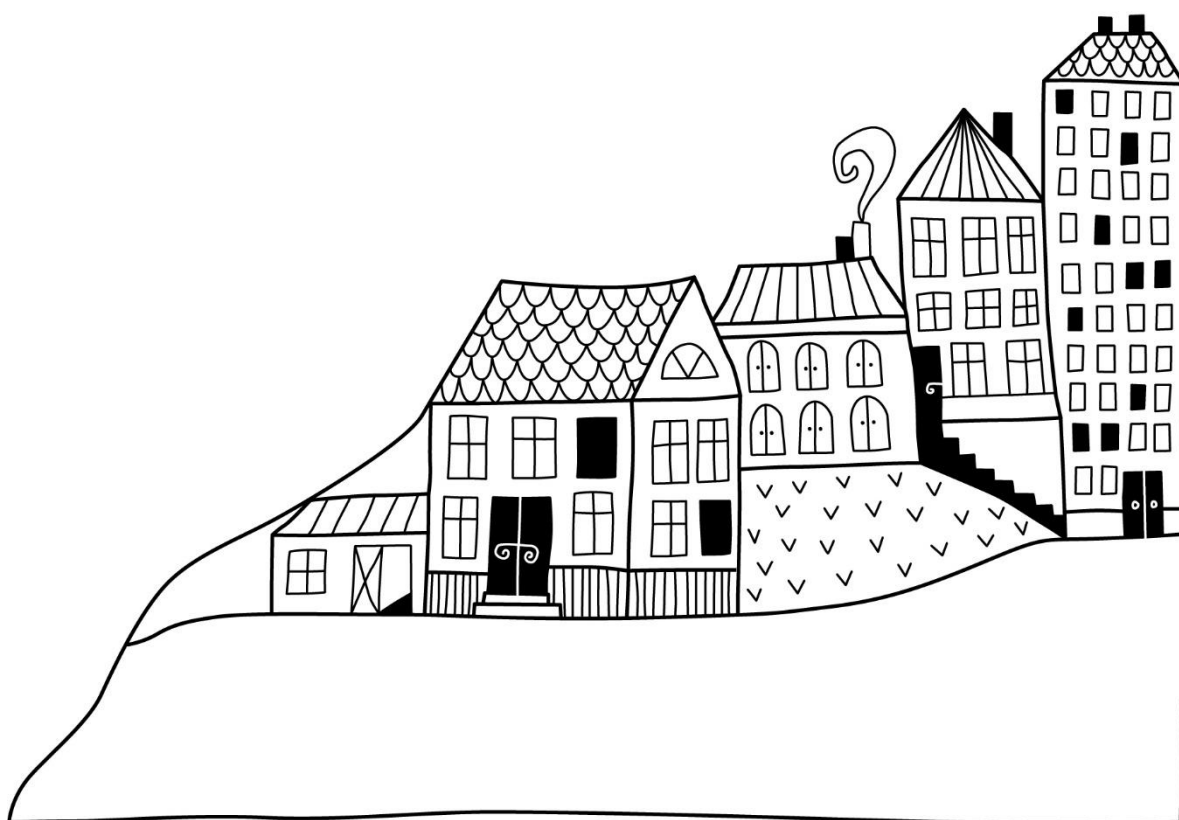
2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Landmärket
Org nr: 769618-9435



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Landmärket får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Franstorp 2 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 66 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2013-2014. Fastighetens adress är Landsvägen 69-73 i Sundbyberg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	32	16	8	66

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
2	65

Total tomtarea	1 931 m ²
Total bostadsarea	6 270 m ²
Lokaler hyresrätt	150 m ²
Garagelokaler	2 770 m ²
Total lokalarea	2 920 m ²

Årets taxeringsvärde	224 816 000 kr
Årets taxeringsvärde garage	7 904 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	191 694 000 kr
Föregående års taxeringsvärde garage	7 296 000 kr

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Snöröjning	J-P's Snö & Trädgård
Bredband	Sundbybergs Bredband AB
Värme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Sundbybergs Stad

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning, GA:3, har inrättats för att tillgodose föreningens behov av garageanläggning. Gemensamhetsanläggningen delas med intilliggande fastighet. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal. Föreningen svarar för 77,6% av driftkostnaderna.

Gemensamhetsanläggning, GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens och fastighetens gemensamma behov av kommunikationsytor och dagvattensystem. Gemensamhetsanläggningen GA:4 delas av 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 45% av driftkostnaderna.

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 173 tkr och planerat underhåll för 305 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 till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 473 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Rensning av fastighetens ventilation	179 tkr
Byte av ventilationsfilter	49 tkr
Stampolning	77 tkr
Summa	305 tkr

Efter senaste stämman 2019-05-09 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Lennart Lockne	Ordförande	Stämman/styrelsen
Peter Nilsson	Sekreterare	Stämman/styrelsen
Bo Olsson	Vice ordförande	Stämman/styrelsen
Peter In De Betou	Ledamot	Stämman
Erika Sladius	Ledamot	Stämman
Eva-Lena Carlén-Johansson	Ledamot	Stämman
Sargon Ölander	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Manuela Jarsäter	Suppleant	Stämman
Adam Sarwar	Suppleant	Stämman
Mikael Johansson	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Helen Tufvesson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Sven Ola Axelsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Barbro Gustafsson, sammankallande	Stämman
Ola Pettersson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har för femte året i rad, beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 530 kr/m²/år. Avgifter för lägenheternas varmvatten och el kan komma att ändras beroende på om marknadspriserna ändras. Föreningen försöker hålla dessa till självkostnad. Föreningen har slutfört sitt femte egna bokslutsår 2019 med en boendestyrelse. Föreningen tog över fastigheten Franstorp 2 från Riksbyggen den 1 mars 2015. I samband med övertagandet av fastigheten tog RB Brf Landmärket även över ekonomin. Den fastställda ekonomiska planen har visat sig falla väl ut. Föreningen har en god ekonomi. Under året genomfördes femårsbesiktning med gott resultat. Föreningens fasad utgör den allvarligaste anmärkningen för vilken åtgärder nu planeras inom garantiåtagandet.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 055 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 686 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 947	4 971	4 891	4 685	4 651
Resultat efter finansiella poster	-369	11	284	97	110
Årets resultat	-369	11	284	97	110
Resultat exklusive avskrivningar	1 686	2 065	2 339	2 151	2 165
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	75	70	73	74
Balansomslutning	393 143	395 160	397 236	399 055	401 929
Soliditet %	90	89	89	88	88
Likviditet %	82	70	86	31	66
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	530	530	530	530	528
Driftkostnader, kr/m ²	358	315	244	277	266
Ränta, kr/m ²	58	57	56	66	99
Lån, kr/m ²	6 207	6 441	6 799	7 337	7 815
Skuldkvot	7,90	8,09	8,83	9,74	10,18

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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	351 700 000	0	0	1 821 381	-1 066 875	10 568
Disposition enl. årsstämmobeslut					10 568	-10 568
Reservering underhållsfond				473 000	-473 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-305 254	305 254	
Årets resultat						-369 178
Vid årets slut	351 700 000	0	0	1 989 127	-1 224 053	-369 178

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 056 307
Årets resultat	-369 178
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-473 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 254
Summa	-1 593 232

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 593 232
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 946 512	4 971 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 327	138 236
Summa rörelseintäkter		5 043 839	5 109 472
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 296 536	-2 019 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-574 085	-556 126
Personalkostnader	Not 6	-118 061	-106 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 054 828	-2 054 828
Summa rörelsekostnader		-5 043 510	-4 737 146
Rörelseresultat		330	372 326
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 168	3 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-372 676	-364 926
Summa finansiella poster		-369 508	-361 758
Resultat efter finansiella poster		-369 178	10 568
Årets resultat		-369 178	10 568

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	392 125 860	394 180 688
Summa materiella anläggningstillgångar		392 125 860	394 180 688
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		392 158 860	394 213 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 562	0
Övriga fordringar	Not 12	2 341	64 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	243 541	225 362
Summa kortfristiga fordringar		248 444	289 449
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	736 154	657 194
Summa kassa och bank		736 154	657 194
Summa omsättningstillgångar		984 598	946 642
Summa tillgångar		393 143 458	395 160 330

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	351 700 000	351 700 000	
Fond för yttre underhåll	1 989 126	1 821 381	
Summa bundet eget kapital	353 689 126	353 521 381	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 224 053	-1 066 875	
Årets resultat	-369 178	10 568	
Summa fritt eget kapital	-1 593 232	-1 056 307	
Summa eget kapital	352 095 895	352 465 073	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 850 000	41 350 000
Summa långfristiga skulder		39 850 000	41 350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		255 389	456 830
Skatteskulder		197 100	179 800
Övriga skulder	Not 16	149 458	200 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	595 617	508 557
Summa kortfristiga skulder		1 197 563	1 345 257
Summa eget kapital och skulder		393 143 458	395 160 330

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-369 178	10 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 054 828	2 054 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 685 649	2 065 396
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	41 004	-116 700
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-147 694	213 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 578 960	2 162 103
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 500 000	-2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-2 300 000
Årets kassaflöde	78 960	- 137 897
Likvidamedel vid årets början	657 194	795 091
Likvidamedel vid årets slut	736 154	657 194
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 321 072	3 321 072
Hyror, lokaler	454 982	437 762
Hyror, garage	718 560	720 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 280	-22 880
Värmeavgifter, övrigt	30 344	19 200
Vattenavgifter	84 426	99 955
Elavgifter	366 408	396 127
Summa nettoomsättning	4 946 512	4 971 236

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar, pant/överlåt.avg, andrahandsuthyrn.	15 936	11 733
Övriga rörelseintäkter, hyra orangeriet, fakt GA3, GA4	81 391	105 183
Försäkringsersättningar	0	21 320
Summa övriga rörelseintäkter	97 327	138 236

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-305 254	-141 971
Reparationer	-172 832	-228 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 200	-89 900
GA-kostnader	-64 667	-53 996
Försäkringspremier	-52 478	-44 907
Återbäring från Riksbyggen	5 200	5 250
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 435
Obligatoriska besiktningar, inkl OVK	-104 088	-29 528
Snö- och halkbekämpning	-39 725	-35 632
Förbrukningsinventarier	-59 436	-29 714
Vatten	-165 947	-157 894
Fastighetsel	-793 658	-769 567
Uppvärmning	-265 240	-279 565
Sophantering och återvinning	-127 397	-108 224
Städtjänster extra	-43 815	-54 794
Summa driftkostnader	-2 296 536	-2 019 880

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode total	-389 087	-385 552
IT-kostnader	-67 275	-67 275
Arvode, yrkesrevisorer	-19 770	-19 534
Övriga förvaltningskostnader	-42 668	-28 516
Kreditupplysningar	-2 700	-1 563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 936	-12 510
Telefon	-8 557	-9 891
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	-1 997
Medlems- och föreningsavgifter	-3 300	-3 300
Bankkostnader	-3 000	-5 675
Övriga externa kostnader	-21 782	-20 313
Summa övriga externa kostnader	-574 085	-556 126

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-37 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-50 720	-47 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-1 500
Utbildning intresseföreningen	-500	0
Sociala kostnader	-24 841	-22 912
Summa personalkostnader	-118 061	-106 312

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 054 828	-2 054 828
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 054 828	-2 054 828

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 168	3 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 168	3 168

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-372 676	-364 926
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-372 676	-364 926

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	246 579 357	246 579 357
Mark	155 820 643	155 820 643
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	402 400 000	402 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 219 312	-6 164 484
	-8 219 312	-6 164 484

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 054 828	-2 054 828
	- 2 054 828	- 2 054 828

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 274 140	-8 219 312
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	392 125 860	394 180 688
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	236 305 217	238 360 045
Mark	155 820 643	155 820 643

Taxeringsvärden

Bostäder	222 000 000	190 000 000
Lokaler	2 816 000	1 694 000
Garage (19/25)	7 904 000	7 296 000

Totalt taxeringsvärde

	232 720 000	198 990 000
--	--------------------	--------------------

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
66 garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	33 000	33 000
Summa andra långfristiga fordringar	33 000	33 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 341	64 087
Summa övriga fordringar	2 341	64 087

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 728	11 295
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 752	99 243
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	67 275	67 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 032	37 112
Förutbetalda GA-kostnader	10 754	10 437
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 541	225 362

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SEB	21 360	56 228
Bankmedel Handelsbanken	0	625
Transaktionskonto	714 794	600 341
Summa kassa och bank	736 154	657 194

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	39 850 000	41 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	39 850 000	41 350 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2019-10-30**	17 000 000,00	-17 000 000,00	0,00	0,00
SEB	0,94%	2020-10-28	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
SEB	0,90%	Rörligt 3-mån	7 350 000,00	0,00	1 500 000,00	5 850 000,00
SEB	0,92%	2024-10-28	0,00	17 000 000,00	0,00	17 000 000,00
Summa			41 350 000,00	0,00	1 500 000,00	39 850 000,00

*Senast kända räntesatser

**Lånet hos Stadshypotek flyttades per 2019-10-30 till SEB.

Styrelsen har tagit ett policybeslut att amortera kvartalsvis vid omsättning av lån. Överlikviditet skall användas för amortering varvid kassan skall minskas dock utan att aldrig understiga ca 600 tkr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder, blockhyra	24 000	0
Mottagna depositioner	87 500	86 000
Skuld för moms	37 958	114 071
Summa övriga skulder	149 458	200 071

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 048	29 849
Upplupna räntekostnader	3 819	28 878
Upplupna elkostnader	86 431	0
Upplupna värmekostnader	31 859	33 669
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	102 000	95 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 862	6 366
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 597	293 795
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595 617	508 557

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 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

Lennart Lockne

Peter Nilsson

Bo Olsson

Peter In De Betou

Erika Sladius

Eva-Lena Carlén-Johansson

Sargon Ölander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Helen Tufvesson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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 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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. 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 planerliga 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.

RB BRF Landmärket

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

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

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

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

