

Årsredovisning

RB BRF Aspen
Org nr: 735000-2841

2020-09-01 – 2021-08-31



Medlemsvinst

RB BRF Aspen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 900 kronor i återbäring samt 66 912 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Aspen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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 har sitt säte i Karlskrona Kommun.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-15.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat med 79 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 199% till 44%. Kommande verksamhetsår har föreningen 14 494 327 kr i lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Likviditeten uppgår till 622% om lånen som villkorsändras exkluderas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 097 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 619 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

En av de förtroendevalda revisorerna har avlidit under året samt den andra har blivit sjuk. Därmed har granskning av räkenskapsåret endast skett av auktoriserad revisor.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aspen 1 i Karlskrona Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 167 lägenheter samt 18 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 1,3,6, 2 A-G och 4 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	31	
2 rum och kök	62	
3 rum och kök	68	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	18	
Antal garage	22	
Antal p-platser	102	

Total bostadsarea	9 968 m ²
Lokaler hyresrätt	723 m ²
Garage	358 m ²

Årets taxeringsvärde	102 660 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 660 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,64 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland / Blekinge. 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 följande avtal 2021-08-31:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
PH Konsult & Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
PH Konsult & Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Kone Hissar AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV
Affärsverken AB	El
Affärsverken AB	Fjärrvärme

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 337 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/badrensrenovering	2004	
Säkerhetsdörrar	2007	
Byte balkongpartier/fönster, Byggmästaregatan 2 A-C	2010-2011	
Del av balkbyte/fasadrenovering, Byggmästaregatan 2 - 4	2013-2014	
Tvättutrustning	2016-2017	
Fasadrenovering	2016-2017	
Tvättutrustning	2018-2019	
Byte radiatorer	2018-2019	
Fönsterbyte	2018-2019	
Tak	2018-2019	
Trappbelysning	2020-2021	
Balkonger	2020-2021	

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Lekplats	32 500
Tvättutrustning	86 505

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelica Petersson	Ordförande	2022
Ulrika Hägred	Vice ordförande	2023
Boddy Petersson	Ledamot	2022
Tommy Svensson	Ledamot	2023
Annica Söderström	Ledamot	2023
Tobias Hindrikson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Tiger	Suppleant	2022
Carina Alm	Suppleant	2023
Shirin Saheb Jamee	Suppleant	2022
Daniel Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Svensson	2022
Johan Ekström	2022

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 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 204 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2016-10-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	8 119	8 107	8 114	8 102	8 127
Resultat efter finansiella poster	2 522	-4 233	-1 362	2 451	892
Årets resultat	2 522	-4 233	-1 362	2 451	892
Resultat exklusive avskrivningar	3 619	-3 201	-683	3 263	1 792
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 319	-5 201	-2 683	761	-208
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	28	187	187	251	187
Balansomslutning	45 816	44 606	47 974	33 784	32 705
Soliditet %	12	7	15	25	19
Likviditet %	43	199	344	750	414
Likviditet % exkl. lån som villkorsändras	611	-	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	771	771	771	771	770
Driftkostnader, kr/m ²	375	979	718	372	512
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	364	341	348	372	342
Ränta, kr/m ²	46	52	35	28	33
Underhållsfond, kr/m ²	204	187	348	485	442
Lån, kr/m ²	3 671	3 685	3 540	2 213	2 264

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	330 237	396 470	0	2 000 000	4 454 958	-4 233 125
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 233 125	4 233 125
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-119 005	119 005	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						2 522 259
Vid årets slut	330 237	396 470	0	2 180 995	40 838	2 522 259

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	221 833
Årets resultat	2 522 259
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 005
Summa	2 563 097

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 563 097**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 118 911	8 106 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	698 322	472 995
Summa rörelseintäkter		8 817 233	8 579 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 014 674	-10 443 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-496 555	-487 483
Personalkostnader	Not 6	-258 511	-276 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 097 230	-1 031 769
Summa rörelsekostnader		-5 866 970	-12 239 241
Rörelseresultat		2 950 263	-3 659 326
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	66 912	0
Övriga räntecintäkter och liknande resultatposter		1 025	1 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-495 941	-575 078
Summa finansiella poster		-428 004	-573 799
Resultat efter finansiella poster		2 522 259	-4 233 125
Årets resultat		2 522 259	-4 233 125

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 845 023	38 912 497
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	450 271	489 996
Summa materiella anläggningstillgångar		38 295 294	39 402 493
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		167 000	167 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		530 000	530 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		697 000	697 000
Summa anläggningstillgångar		38 992 294	40 099 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	30	16 502
Övriga fordringar	Not 13	20 028	27 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	104 766	92 010
Summa kortfristiga fordringar		124 824	136 468
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 698 453	4 370 177
Summa kassa och bank		6 698 453	4 370 177
Summa omsättningstillgångar		6 823 277	4 506 645
Summa tillgångar		45 815 571	44 606 138

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		726 707	726 707
Fond för yttre underhåll		2 180 995	2 000 000
Summa bundet eget kapital		2 907 702	2 726 707
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		40 838	4 454 958
Årets resultat		2 522 259	-4 233 125
Summa fritt eget kapital		2 563 097	221 833
Summa eget kapital		5 470 799	2 948 540
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 753 455	39 398 271
Summa långfristiga skulder		24 753 455	39 398 271
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 494 327	794 563
Leverantörsskulder		110 713	500 985
Övriga skulder	Not 17	161 585	163 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	824 692	800 574
Summa kortfristiga skulder		15 591 317	2 259 328
Summa eget kapital och skulder		45 815 571	44 606 138

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 522 259	- 4 233 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 097 230	1 031 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 619 489	-3 201 356
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 644	3 753
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-367 774	-682 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 263 359	-3 880 398
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-2 792 850
Investeringar i inventarier	0	-494 406
Bidrag	9 969	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	9 969	-3 287 256
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-945 052	1 547 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-945 052	1 547 937
Årets kassaflöde	2 328 276	-5 619 718
Likvidamedel vid årets början	4 370 177	9 989 894
Likvidamedel vid årets slut	6 698 453	4 370 177

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Takomläggning m.m.	Linjär	50
Ventilation	Linjär	33
Fjärrvärmecinstallation	Linjär	25
Stambyte/badrensreovering	Linjär	50
Sophus (på annans mark)	Linjär	25
Vitvaror	Linjär	15
Bastu	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Inventarier och markinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 684 128	7 684 128
Hyror, lokaler	214 502	212 964
Hyror, garage	97 750	99 324
Hyror, p-platser	126 360	116 230
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-594	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 249	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-110	-3 099
Vattenavgifter	-876	-2 628
Summa nettoomsättning	8 118 911	8 106 919

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Balkonginglasning	648 000	432 000
Övriga ersättningar	45 724	30 472
Fakturerade kostnader	1 430	3 060
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	3 168	7 459
Summa övriga rörelseintäkter	698 322	472 995

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-119 005	-6 798 750
Reparationer	-336 654	-299 068
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-285 171	-278 620
Försäkringspremier	-117 510	-106 281
Kabel- och digital-TV	-73 367	-78 801
Återbäring från Riksbyggen	5 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 019	-10 010
Serviceavtal	-19 022	-26 009
Obligatoriska besiktningar	-3 470	-27 025
Snö- och halkbekämpning	-42 372	-6 075
Statuskontroll	0	-1 125
Drift och förbrukning, övrigt	-2 688	0
Förbrukningsinventarier	-44 436	-56 034
Vatten	-568 399	-536 535
Fastighetsel	-304 154	-292 897
Uppvärmning	-1 471 508	-1 394 473
Sophantering och återvinning	-164 894	-100 368
Förvaltningsarvode drift	-450 905	-431 840
Summa driftskostnader	- 4 014 674	-10 443 910

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-376 120	-370 007
IT-kostnader	-1 523	-711
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-20 479	-16 512
Kreditupplysningar	-3 056	-4 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 683	-14 820
Kontorsmateriel	-25 328	-16 587
Telefon och porto	-300	-891
Medlems- och föreningsavgifter	-9 185	-9 185
Serviceavgifter	-10 000	0
Konsultarvoden	-8 063	-37 700
Bankkostnader	-2 925	-2 945
Övriga externa kostnader	-1 143	-250
Summa övriga externa kostnader	-496 555	-487 483

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-55 176	-62 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-80 143	-86 810
Övriga personalkostnader	-300	-300
Sociala kostnader	-42 892	-46 268
Summa personalkostnader	-258 511	-276 078

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 067 474	-1 008 688
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 756	-23 081
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 097 230	-1 031 769

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Utdelning från Riksbyggen	66 912	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	66 912	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-495 941	-555 397
Övriga räntekostnader	0	-306
Övriga finansiella kostnader	0	-19 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-495 941	-575 078

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 098 318	6 695 105
Mark	286 300	286 300
Fjärrvärmeinstallation	1 026 125	1 026 125
Standardförbättringar	38 139 585	38 139 585
Markinventarier	148 989	148 989
	65 699 317	46 296 104

Årets anskaffningar

Balkonger	0	11 705 384
Fasader	0	158 875
Fönster	0	6 305 329
Tak	0	1 083 625
Markanläggning	0	150 000
	0	19 403 213

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**65 699 317 65 699 317****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-26 786 820	-25 778 132
	-26 786 820	-25 778 132

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 067 474	-1 008 688
	-1 067 474	-1 008 688

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-27 854 294 -26 786 820****Restvärde enligt plan vid årets slut****37 845 023 38 912 497**

Taxeringsvärden

Bostäder	98 800 000	98 800 000
Lokaler	3 860 000	3 860 000

Totalt taxeringsvärde

102 660 000 102 660 000

varav byggnader

77 339 000 77 339 000

varav mark

25 321 000 25 321 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

2021-08-31 2020-08-31

Vid årets början

Maskiner och inventarier	586 460	92 053
	586 460	92 053

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier	0	494 407
Utbetalda bidrag	-9 969	0
	-9 969	494 407

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

576 491 586 460

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-96 463	-73 382
	-96 463	-73 382

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-29 756	-23 081
	-29 756	-23 081

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-126 219 -96 463

Restvärde enligt plan vid årets slut

450 271 489 996

Varav

Maskiner och inventarier	450 271	489 996
--------------------------	---------	---------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	16 502
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30	16 502

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	5 108	13 036
Skattekonto	14 920	14 920
Summa övriga fordringar	20 028	27 956

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	19	19
Förutbetalda försäkringspremier	40 897	35 717
Förutbetalda driftkostnader	9 511	8 900
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 161	45 852
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 693	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 485	1 523
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 766	92 010

Not 15 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	9 542	9 514
Transaktionskonto	6 678 911	4 350 663
Summa kassa och bank	6 698 453	4 370 177

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	39 247 782	40 192 834
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 599 552	-794 563
Lån som villkorsändras kommande räkenskapsår	-13 894 775	0
Långfristig skuld vid årets slut	24 753 455	39 398 271
Kortfristig skuld vid årets slut	14 494 327	794 563

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2020-09-21	1 880 272,00	-1 880 272,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2020-09-28	3 973 668,00	-3 973 668,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,33%	2021-09-24	901 475,00	0,00	55 000,00	846 475,00
SWEDBANK	1,18%	2021-09-28	4 437 000,00	0,00	116 000,00	4 321 000,00
SWEDBANK	0,91%	2021-11-28	3 874 300,00	0,00	82 000,00	3 792 300,00
SBAB	1,40%	2021-12-09	4 995 000,00	0,00	60 000,00	4 935 000,00
SWEDBANK	0,91%	2023-08-25	2 755 710,00	0,00	55 956,00	2 699 754,00
SWEDBANK	0,93%	2024-09-05	0,00	5 821 440,00	142 500,00	5 678 940,00
SWEDBANK	0,97%	2025-09-25	2 733 505,00	0,00	55 500,00	2 678 005,00
SWEDBANK	1,51%	2026-04-24	4 937 500,00	0,00	50 000,00	4 887 500,00
SWEDBANK	1,58%	2029-06-20	9 704 404,00	0,00	295 596,00	9 408 808,00
Summa			40 192 834,00	-32 500,00	912 552,00	39 247 782,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Dessa lån har redovisas som en kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen 13 894 775 kr i lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	161 585	163 206
Summa övriga skulder	161 585	163 206

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	54 213	60 318
Upplupna elkostnader	27 599	26 423
Upplupna värmekostnader	27 263	20 600
Övriga upplupna kostnader	18 458	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	697 159	693 233
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	824 692	800 574

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	43 594 000	43 594 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

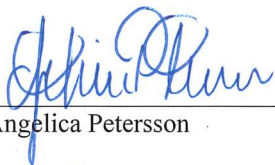
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Marlshrona 12/11 2021

Ort och datum



Angelica Petersson



Boddy Petersson



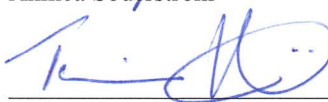
Ulrika Hägred



Annica Söderström



Tommy Svensson



Tobias Hindrikson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/11 2021

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Aspen, org.nr 735000-2841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Aspen för år 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 augusti 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 avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De förtroendevalde revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Aspen för år 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorernas 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 19/11 2021

Ernst & Young AB


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

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planliga 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.

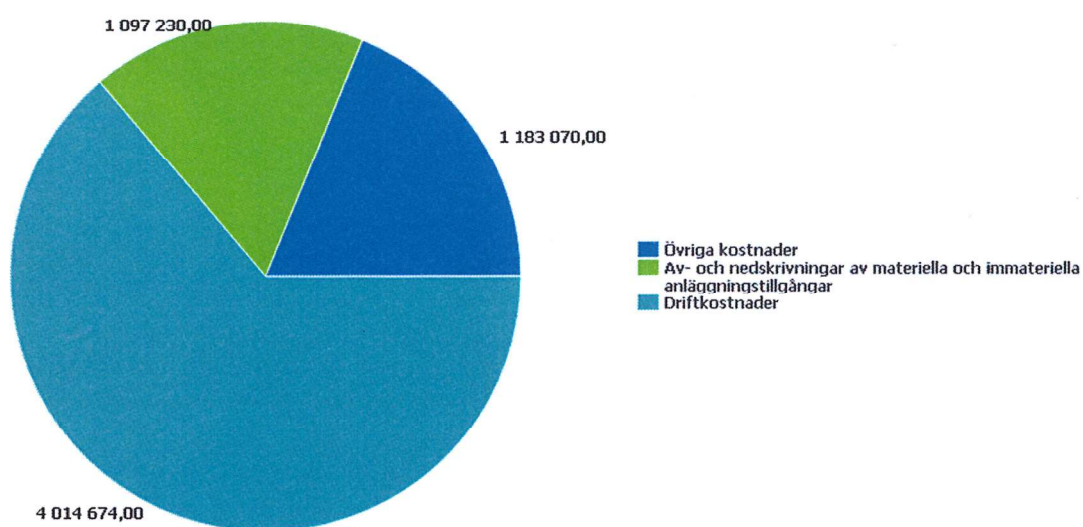
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

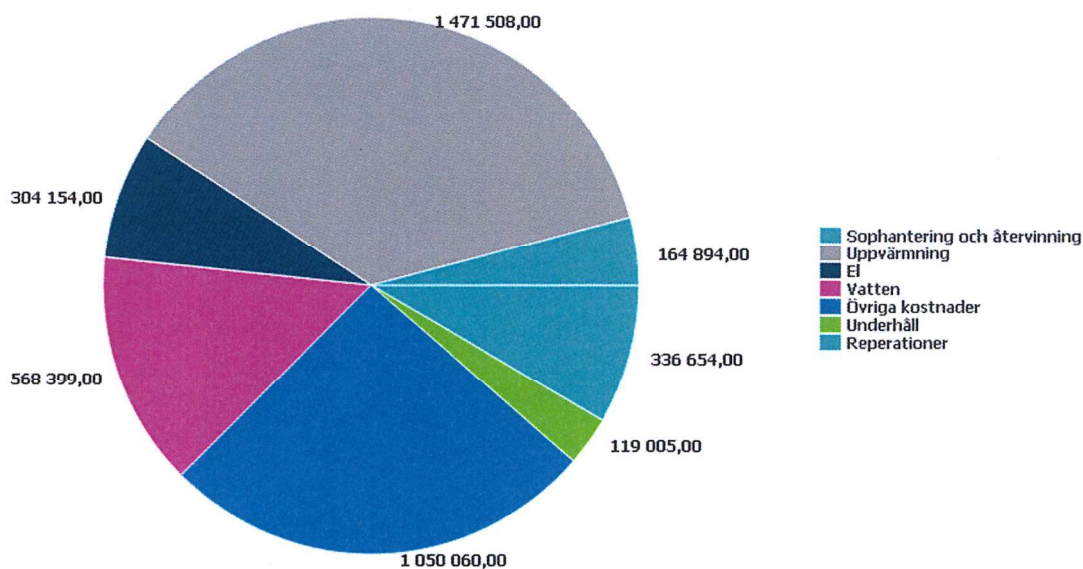
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 014 674	10 443 910
Övriga externa kostnader	496 555	487 483
Personalkostnader	258 511	276 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 097 230	1 031 769
Finansiella poster	428 004	573 799
Summa kostnader	6 294 974	12 813 040



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	51 779	168 118
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	35 198	26 712
Rabatt/återbäring från RB	-5 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	17 019	10 010
Serviceavtal	19 022	26 009
Inre skötsel/städ grund	178 576	175 417
Inre skötsel/städ extra	15 152	15 563
Obligatoriska besiktningkostnader	0	27 025
Hissbesiktning	3 470	0
Statuskontroll	0	1 125
Snö- och halkbekämpning	42 372	6 075
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	128 186	2 287
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	18 277	22 192
Rep installationer utg för köpta tj	3 252	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	71 088	111 168
Rep install utg för köpta tj Värme	0	23 651
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 481	52 629
Summa driftkostnader	4 014 674	10 443 910



RB BRF Aspen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Aspen 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

