

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Stentorparen
Org nr: 778000-5026



DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Stentorparn

Tid: **Torsdagen den 14 november 2019 kl. 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen Stentorpsgatan 24 A**
I händelse av fler än 35 deltagare flyttas stämman.
Ny lokal meddelas i så fall via anslag i trapphusen.

- a) Stämmans öppnande.
 - b) Fastställande av röstlängd.
 - c) Val av stämмоordförande.
 - d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
 - f) Val av rösträknare.
 - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
 - i) Framläggande av revisorernas berättelse.
 - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
 - k) Beslut om resultatdisposition.
 - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
 - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
 - o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
 - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år.
 - q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
 - r) Val av valberedning.
 - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 1.) Styrelsen ger information gällande utvidgat TV utbud med eller utan bredband.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

RBF Stentorparen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 10 200 kronor i återbäring samt 33 264 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stentorparen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-15.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat blev 227 tkr bättre än föregående år. Större negativa avvikelser är högre kostnader för underhåll (422 tkr) och reparationer (317 tkr) medan räntekostnader är (114 tkr) bättre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 465 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 432 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tummaran 1 och Skogshuggaren 1 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 231 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Stentorpsgatan 18-28 och 15-23 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun med en årlig avgäld på 708 800 kr. Avtalet löper till och med 2024 09 30.

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
35	42	131	17	3	4	232

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	61	92

Total bostadsarea 12 463 m²

Total lokalarea 1 504 m²

Årets taxeringsvärde	85 406 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 005 000 kr

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Energitjänster	Riksbyggen

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 395 tkr och planerat underhåll för 1 824 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 135 438 tkr för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning uppgår till 4 424 tkr (355 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 516 tkr till underhållsfonden som överensstämmer med 10-årig plan. *m*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Ombyggnad av kök och badrum	1994/1995
Omläggning av tak	1995/1996
Underhåll av fasader och balkonger	1997/1998
Byte av kallvattenledningar och kulvert	2000/2001
Installation av bredband	2001/2002
Byte av lägenhetsdörrar	2002/2003
Byte av fönster	2003/2004
Installation av stadsnät	2007/2008
Nya garageportar	2012
Låsbyten	2014
Underhåll av lokaler	2015
Spisfläktar	2016
Avfuktningaggregat	2017
Styrventil	2017
Installationer	2018
Huskropp utvändigt	2018
Markytor	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)
Beskrivning

Belopp

Gemensamma utrymmen	590
Installationer	1 234 <i>mw</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ericson	Ordförande	2019
Roland Leske	Sekreterare	2020
Nancy Persson	Ledamot	2020
Benita Gustafsson	Vice ordförande	2019
Tommy Larsson	Ledamot	2020
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oskar Westergren	Suppleant	2020
Mats Keijser	Suppleant	2020
Karin Eggeborn	Suppleant Riksbygge	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Berglund	Revisor	2019
BoRevison AB	Revisionsbolag	

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Eklund	Suppleant	

Valberedning	Utsedd av
Oskar Westergren, sammankallande	Stämman
Yvonne Pettersson	Stämman

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


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 276 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 279 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 728	9 467	9 264	9 265	9 184
Resultat efter finansiella poster	-33	-259	834	-6 447	853
Resultat exklusive avskrivningar	1 432	1 578	2 705	-4 415	2 728
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-84	78	1 705	-5 415	1 728
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	109	107	72	72	72
Balansomslutning	26 744	26 586	28 540	28 375	36 845
Soliditet %	10	10	11	8	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	641	621	607	607	600
Underhållsfond, kr/m ²	173	195	188	125	552
Lån, kr/m ²	1 554	1 588	1 716	1 752	1 788

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. *hw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	367 108	2 726 410	-80 610	-259 367
Disposition enl. årsstämmobeslut			-259 367	259 367
Reservering underhållsfond		1 516 000	-1 516 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 823 989	1 823 989	
Årets resultat				-32 522
Vid årets slut	367 108	2 418 421	-31 988	-32 522

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-339 977
Årets resultat	-32 522
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 516 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 823 989
Summa	-64 510

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 64 510

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. [hN](#)

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 728 038	9 467 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	385 423	357 655
Summa rörelseintäkter		10 113 461	9 824 822
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 925 586	-6 267 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-660 559	-704 212
Personalkostnader	Not 6	-846 564	-868 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 464 820	-1 837 180
Summa rörelsekostnader		-9 897 529	-9 677 206
Rörelseresultat		215 932	147 616
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	47 862	33 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 466	19 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-345 783	-459 925
Summa finansiella poster		-248 454	-406 983
Resultat efter finansiella poster		-32 522	-259 367
Årets resultat		-32 522	-259 367

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 220 712	13 647 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	394 867	433 005
Summa materiella anläggningstillgångar		12 615 579	14 080 399
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	386 500	386 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		386 500	386 500
Summa anläggningstillgångar		13 002 079	14 466 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	12 500	8 058
Övriga fordringar	Not 15	252 835	193 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	485 199	434 333
Summa kortfristiga fordringar		750 534	635 478
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 991 179	11 483 289
Summa kassa och bank		12 991 179	11 483 289
Summa omsättningstillgångar		13 741 714	12 118 767
Summa tillgångar		26 743 793	26 585 666

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		367 108	367 108
Fond för yttre underhåll		2 418 421	2 726 410
Summa bundet eget kapital		2 785 529	3 093 518
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 988	-80 610
Årets resultat		-32 522	-259 367
Summa fritt eget kapital		-64 510	-339 977
Summa eget kapital		2 721 018	2 753 540
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 234 685	21 704 445
Summa långfristiga skulder		21 234 685	21 704 445
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	469 760	469 760
Leverantörsskulder	Not 19	447 866	361 280
Skatteskulder	Not 20	4 251	0
Övriga skulder	Not 21	106 159	105 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 760 053	1 191 391
Summa kortfristiga skulder		2 788 089	2 127 680
Summa eget kapital och skulder		26 743 793	26 585 666

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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Ombyggnad tak	Linjär	25
Ombyggnad av fasad och balkonger	Linjär	40
Ombyggnad kallvattenledningar och kulvert	Linjär	25
Byte av lägenhetsdörrar	Linjär	33
Byte av fönster	Linjär	40
Spisfläktar	Linjär	25
Sopmaskin	Linjär	10
Traktor	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mv*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 986 402	7 735 040
Hyror, lokaler	109 406	108 677
Hyror, garage	223 332	222 270
Hyror, p-platser	102 505	103 676
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 713	-11 099
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 130	-3 844
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 560	-3 633
Bränsleavgifter, bostäder	1 322 796	1 316 080
Summa nettoomsättning	9 728 038	9 467 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Intäkt gemensamhetslokal, hyresförlust gästlägenhet	-21 168	-21 168
Intäkt turistlägenhet	28 506	32 421
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	67 768	52 602
Fakturerade kostnader	6 660	4 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	303 658	282 805
Försäkringsersättningar	0	6 495
Summa övriga rörelseintäkter	385 423	357 655

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 823 989	-1 402 294
Reparationer	-395 003	-80 717
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-264 660	-239 449
Tomträttsavgäld	-708 800	-708 800
Försäkringspremier	-128 051	-120 454
Kabel- och digital-TV	-258 350	-166 610
Återbäring från Riksbyggen	10 200	5 000
Serviceavtal	-2 374	-4 547
Obligatoriska besiktningar	-29 909	-2 435
Bevakningskostnader	-58 882	-73 501
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 750	0
Snö- och halkbekämpning	-27 041	-19 033
Förbrukningsinventarier	-38 015	-42 593
Fordons- och maskinkostnader	-26 906	-18 652
Vatten	-350 259	-365 074
Fastighetsel	-186 294	-186 292
Uppvärmning	-2 109 040	-2 337 627
Sophantering och återvinning	-386 437	-362 674
Förvaltningsarvode drift	-140 027	-141 551
Summa driftkostnader	-6 925 586	-6 267 303

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-410 453	-482 136
Lokalkostnader	-12 161	-11 237
IT-kostnader	-8 455	-9 238
Arvode, yrkesrevisorer	-21 863	-30 550
Övriga förvaltningskostnader	-36 035	-5 741
Kreditupplysningar	-4 590	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 817	-69 739
Kontorsmateriel	-20 626	-13 975
Telefon och porto	-5 016	-5 363
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-65	-70
Medlems- och föreningsavgifter	-25 293	-47 448*
*Konsultarvoden	-9 375	0
Bankkostnader	-2 980	-1 730
Övriga externa kostnader	-33 831	-26 985
Summa övriga externa kostnader	-660 559	-704 212

* Medlemsavgift avseende 2017 samt 2018 är bokade under året, därav dubbel medlemsavgift till Intresseföreningen och Fastigo detta år:

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-507 331	-508 453
Sjuklöner till kollektivanställda	-2 186	0
Styrelsearvoden	-117 429	-114 009
Sammanträdesarvoden	-23 489	-31 765
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 017	-4 567
Övriga kostnadsersättningar	-2 646	-2 778
Pensionskostnader	-19 148	-17 970
Övriga personalkostnader	-1 353	-15 071
Sociala kostnader	-170 965	-173 898
Summa personalkostnader	-846 564	-868 511

Antal anställda

1 pers

1 pers

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-152 449	-152 449
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-3
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 274 233	-1 646 590
Avskrivning Maskiner och inventarier	-38 138	-38 138
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 464 820	-1 837 180 <i>hw</i>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	14 598	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	33 264	33 264
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	47 862	33 264

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 104	19 249
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	363	429
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 466	19 678

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-345 729	-459 685
Övriga räntekostnader	-54	0
Övriga finansiella kostnader	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-345 783	-459 925 <i>lmw</i>

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 622 460	7 622 460
Tillkommande utgifter	42 402 773	42 402 773
Anslutningsavgifter	336 430	336 430
	50 361 663	50 361 663
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 361 663	50 361 663
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 553 314	-6 400 865
Anslutningsavgifter	-336 430	-336 427
Tillkommande utgifter	-29 824 525	-28 177 934
	-36 714 269	- 34 915 226
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-152 449	-152 449
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-3
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 274 233	-1 646 591
	- 1 426 682	- 1 799 043
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 140 951	- 36 714 269
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 220 712	13 647 394
Varav		
Byggnader	916 696	1 069 146
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	11 304 015	12 578 248
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 200 000	75 800 000
Lokaler	1 206 000	1 205 000
Totalt taxeringsvärde	85 406 000	77 005 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 206 000</i>	<i>55 205 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 200 000</i>	<i>21 800 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner	547 417	547 417
	547 417	547 417
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-114 412	-76 274
	- 114 412	- 76 274
Årets avskrivningar		
Maskiner	-38 138	-38 138
	- 38 138	- 38 138
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 152 550	- 114 412
Restvärde enligt plan vid årets slut	394 867	433 005

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Gästlägenhet	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	346 500	346 500
Summa andra långfristiga fordringar	386 500	386 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 460	-1 004*
Kundfordringar	9 040	9 062
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 500	8 058

*1 004 kr avser ett tillgodo

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	32 714	53 624
Skattekonto	220 121	139 463
Summa övriga fordringar	252 835	193 087

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 776	0
Förutbetalda försäkringspremier	63 368	58 773
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 452	117 417
Förutbetald kabel-tv-avgift	103 921	35 829
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	39 759
Förutbetald tomträttsavgäld	177 200	177 200
Förutbetalda hyreskostnader	5 483	5 355
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	485 199	434 333

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	9 089 428	9 056 100
Transaktionskonto	3 901 752	2 427 189
Summa kassa och bank	12 991 179	11 483 289

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	21 704 445	22 174 205
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-469 760	-469 760
Långfristig skuld vid årets slut	21 234 685	21 704 445

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Swedbank	1,43 %	2019-07-28	4 935 000	0	140 000	4 795 000
Stadshypotek	1,78 %	2020-12-30	3 656 250	0	37 500	3 618 750
Stadshypotek	1,78 %	2020-12-30	3 747 220	0	38 432	3 708 788
Stadshypotek	1,46 %	2021-01-30	1 824 350	0	47 080	1 777 270
Stadshypotek	1,55 %	2022-01-30	2 549 130	0	65 784	2 483 346
Stadshypotek	1,67 %	2023-01-30	5 462 255	0	140 964	5 321 291
Summa			22 174 205	0	469 760	21 704 445

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 469 760 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 879 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 355 645 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under 2019. *hw*

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	447 866	361 280
Summa leverantörsskulder	447 866	361 280

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	4 251	0
Summa skatteskulder	4 251	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	84 583	84 583
Skuld sociala avgifter och skatter	21 156	20 366
Avräkning hyror och avgifter	420	300
Summa övriga skulder	106 159	105 249

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	50 736	23 200
Upplupna sociala avgifter	45 184	48 357
Upplupna räntekostnader	37 517	35 761
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	570 200	17 575
Upplupna elkostnader	15 265	13 657
Upplupna vattenavgifter	26 439	32 346
Upplupna värmekostnader	91 802	78 808
Upplupna revisionsarvoden	21 244	22 582
Upplupna styrelsearvoden	150 614	151 948
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 250	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	745 802	762 157
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 760 053	1 191 391


Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	40 127 900	42 627 900

Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2019-09-11

Ort och datum



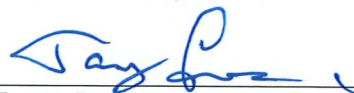
Håkan Ericson



Benita Gustavsson



Roland Leske



Tommy Larsson

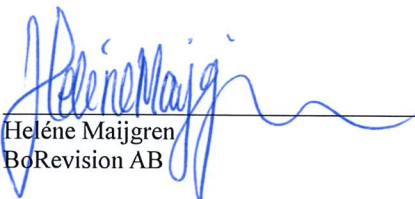


Nancy Persson




Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-23



Heléne Majjgren
BoRevision AB



Kerstin Berglund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Stentorparn, org.nr. 778000-5026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stentorparn för räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30 reviderades av en annan revisor som i revisionsberättelse lämnad 2018-11-06 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Stentorparn för räkenskapsår 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

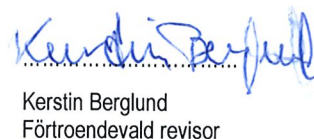
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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.

Örebro den 23/9 2019


Heléne Maijgren
BoRevision AB


Kerstin Berglund
Förtroendevald revisor

RBF Stentorparen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Stentorparen 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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 stadgarerna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

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.