

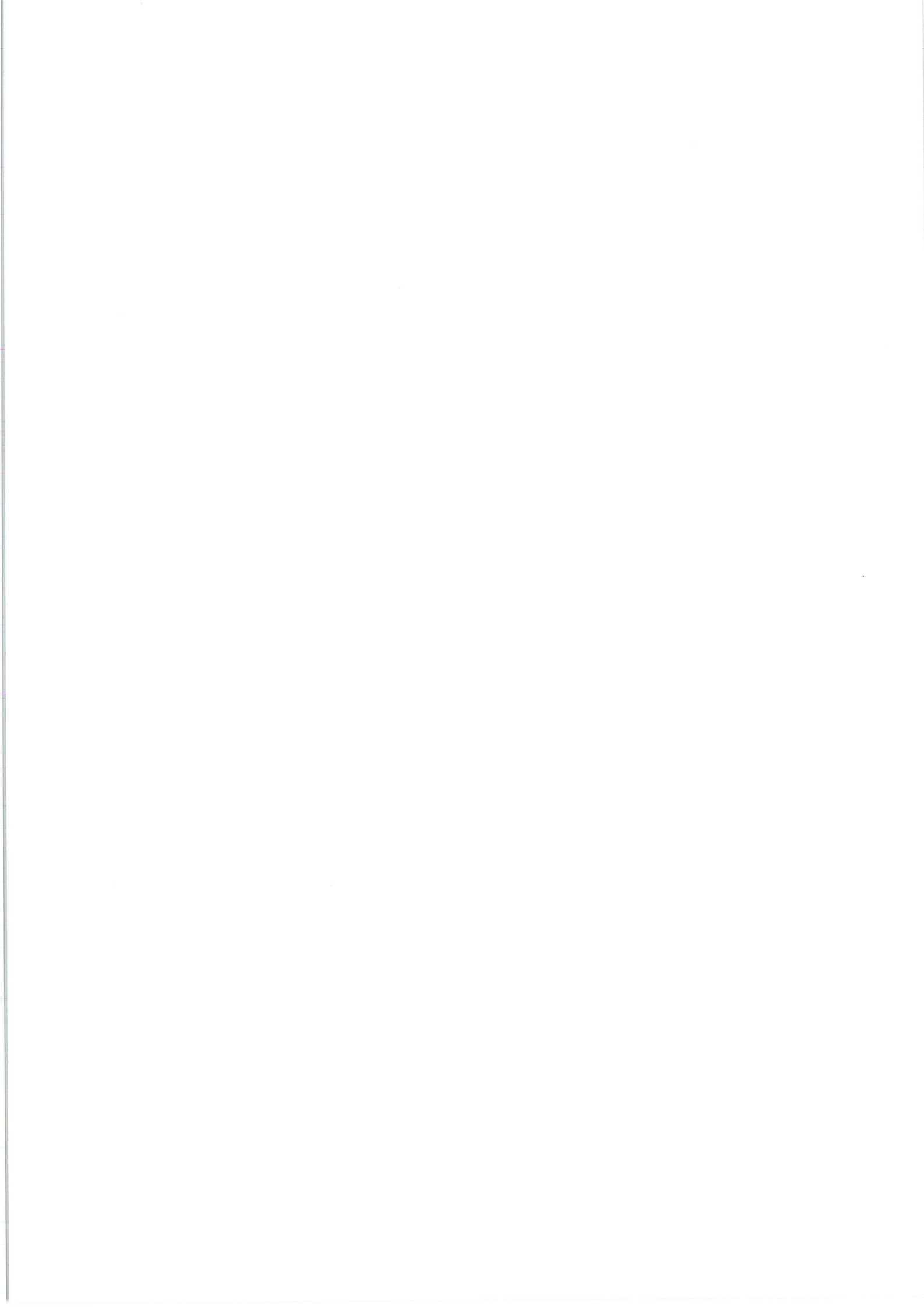
---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Hanviken  
Org nr: 716420-4963





---

# Att bo i BRF

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

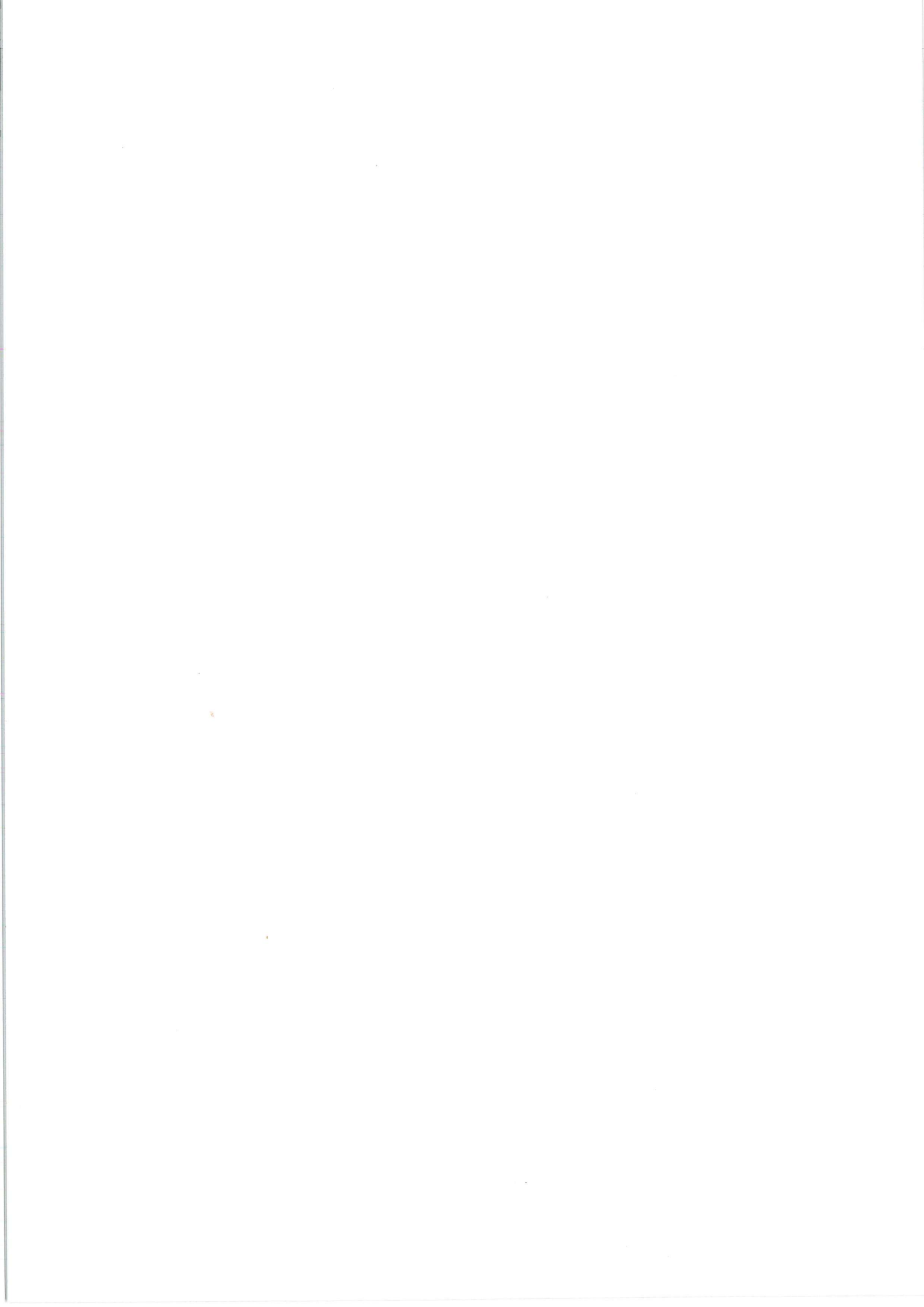
Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften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

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

## **Riksbyggen förvaltar**

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

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





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Nyckeltal  
Styrelsens ord  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hanviken får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nytjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-19. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aniara 1 i Tyresö kommun. På fastigheten finns 17 byggnader med 34 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal. Gemensamhetslokalen är avsedd för olika aktiviteter med möjlighet till uthyrning och övernattnings samt även innehållande en grovtvättstuga. Byggnaderna är uppförda 1991 med viss komplettering 2011. Fastigheternas adress är Aniaragränd 1-29 och 2-40 i Tyresö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring, i försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	10
3 rum och kök	18
4 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Antal lokaler	1
Antal carportar	34

### Areor

Total tomtarea	20 096 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 656 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	120 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	37 076 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	37 076 000 kr kr

## Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Medlemsvinst

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 875 kr i återbäring samt 4 896 kr i utdelning.

# Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Vinterskötsel	Mibab
El (nätägare)	Vattenfall
El (leverantör)	Telge Energi
Vatten	Tyresö Kommun
Hushållsopor	Tyresö Kommun
Återvinning	Suez Recycling AB

## 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 87 838 kr och planerat underhåll för 1 937 187 kr.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren visar föreningens underhållsplan på en total kostnad 20 544 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 685 tkr (247 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 624 tkr (225 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (underhåll och målning av räcken vid entréer)	379 172 kr
Huskropp utvändigt (takbehandling)	1 382 000 kr
Markytor (plattsättning och jordning)	176 015 kr

### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Hårdgjorda markytor (omläggning asfalt)	2019
Grovtvättmaskin	2019



## Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ronny Holm	Ordförande	2020
Bernt Taxén	Vice ordförande	2019
Marianne Broberg	Ledamot	2019
Marie Falk	Ledamot	2020
Berndt Rask	Ledamot Riksbyggen	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Birgit Bergkrantz	Suppleant	2019
Anders Andersson	Suppleant	2019
David Isaksson	Suppleant Riksbyggen	2019

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åsa Bjordahl	Förtroendevald revisor	2019
Anna Lundeborn-Bengtsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anne-Marie Johansson	2019
KPMG AB	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Birgitta Holm	Sammankallande	2019
Ann-Catrine Arvidsson	Övrig	2019
Uno Engman	Övrig	2019

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att föreningen bildades och fastigheterna uppfördes gick Tyresö kommun i borgen för föreningens lån. Denna borgen gäller delvis inte längre. Föreningen har därför tvingats ta ut pantbrev som säkerhet för sina lån. Kostnaden för dessa pantbrev uppgick under räkenskapsåret 2018 till 232 tkr.

Den individuella vattendebiteringen för första halvåret av räkenskapsåret uteblev pga. problem med avläsningen av vattenförbrukningen i samband med takreoveringen. Detta innebär ett ungefärligt intäktsbortfall om ca.30 tkr för föreningen.

## Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

## Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat i jämförelse med året innan, beroende på i huvudsak de underhållsåtgärder som utförts. Räntekostnaderna minskade däremot med 72 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 384 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 068 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 951 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 525	2 525	2 754	2 754	2 754
Resultat efter finansiella poster	-1 452	646	622	-506	-453
Soliditet %	11	14	13	11	12
Likviditet %	591	870	833	565	648
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 012	270	365	678	597
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 375	12 979	12 469	12 518	12 566
Skuldkvot %	14,00	13,94	12,31	12,37	12,41

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 509 399	2 012 864	577 879	645 683
Disposition enl. årsstämmbeslut			645 683	-645 683
Reservering underhållsfond		624 000	-624 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 937 187	1 937 187	
Årets resultat				-1 452 211
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 509 399</b>	<b>699 677</b>	<b>2 536 749</b>	<b>-1 452 211</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	1 223 562
Årets resultat	-1 452 211
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-624 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 937 187
<b>Summa</b>	<b>1 084 537</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 1 084 537

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 524 698	2 524 669
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 613	58 797
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 555 311</b>	<b>2 583 466</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 810 172	-717 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 587	-136 908
Personalkostnader	Not 6	-190 506	-344 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-384 267	-396 169
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 735 533</b>	<b>-1 594 764</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 180 222</b>	<b>988 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	4 896	4 692
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 992	15 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-290 878	-362 941
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-271 990</b>	<b>-343 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 452 211</b>	<b>645 683</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 452 211</b>	<b>645 683</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	34 740 870	35 125 137
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 740 870</b>	<b>35 125 137</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	51 000	51 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 000</b>	<b>51 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 791 870</b>	<b>35 176 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	1 793
Övriga fordringar	Not 14	71 181	71 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	55 618	55 853
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 799</b>	<b>128 827</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 322 925	5 398 409
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 322 925</b>	<b>5 398 409</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 449 724</b>	<b>5 527 235</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 241 594</b>	<b>40 703 372</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 509 399	2 509 399
Fond för yttre underhåll		699 677	2 012 864
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 209 076</b>	<b>4 522 263</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 536 749	577 879
Årets resultat		-1 452 211	645 683
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 084 537</b>	<b>1 223 562</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 293 614</b>	<b>5 745 825</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 195 604	34 322 117
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 195 604</b>	<b>34 322 117</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	157 093	149 682
Leverantörsskulder	Not 18	24 667	61 952
Skatteskulder	Not 19	23 058	18 841
Övriga skulder	Not 20	35 926	39 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	511 633	365 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>752 377</b>	<b>635 430</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 241 594</b>	<b>40 703 372</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Friggebod	Linjär	20
Fiberinstallation	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 754 209	2 754 180
Rabatter	-229 511	-229 511
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 524 698</b>	<b>2 524 669</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	2 489	3 808
Inkassokostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	27 944	54 989
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 613</b>	<b>58 797</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 937 187	-115 150
Reparationer	-87 838	-50 920
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-265 013	-261 554
Försäkringspremier	-34 780	-33 564
Återbäring från Riksbyggen	875	1 500
Snö- och halkbekämpning	-102 263	-38 600
Förbrukningsinventarier	-58 217	-70 633
Fordons- och maskinkostnader	-8 160	-14 956
Vatten	-115 145	-4 631
Fastighetsel	-42 448	-31 959
Sophantering och återvinning	-67 551	-74 292
Trädgårdsarbeten	-92 445	-22 500
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 810 172</b>	<b>-717 260</b>

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-69 025	-67 240
IT-kostnader	-7 879	-6 976
Arvode, yrkesrevisor	-24 250	-25 500
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 503	-4 704
Telefon och porto	-2 046	-8 251
Medlems- och föreningsavgifter	-1 700	-1 700
Konsultarvoden	-8 324	-13 094
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-1 655	-8 641
Kostnader pantbrev	-231 655	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-350 587</b>	<b>-136 908</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lön till trädgårds- och fastighetsgruppen	-81 947	-211 791
Styrelsearvoden	-33 054	-29 000
Sammanträdesarvoden	-22 230	-10 795
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 020	-36 980
Bilersättningar	0	-554
Utbildningskostnader	-500	-6 125
Sociala kostnader	-24 755	-49 183
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-190 506</b>	<b>-344 428</b>

<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-363 808	-363 808
Avskrivning Miljöhus	0	-11 902
Avskrivning Friggebod	-2 959	-2 959
Avskrivning Fiberinstallation	-17 500	-17 500
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-384 267</b>	<b>-396 169</b>

<b>Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	4 896	4 692
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>4 896</b>	<b>4 692</b>

<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	13 943	15 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	0
Ränteintäkter skattekonto	0	31
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 992</b>	<b>15 230</b>

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-290 878	-362 941
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-290 878</b>	<b>-362 941</b>



**Not 11 Byggnader och mark****2018-12-31****2017-12-31****Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

Mark

Miljöhus

Friggebod

Fiberinstallation

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

36 589 292

850 000

238 044

59 181

437 500

**38 174 017**

36 589 292

850 000

238 044

59 181

437 500

**38 174 017****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

Miljöhus

Friggebod

Fiberinstallation

-2 755 123

-238 044

-20 713

-35 000

**- 3 048 880**

-2 391 315

-226 142

-17 754

-17 500

**- 2 652 711****Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning miljöhus

Årets avskrivning friggebod

Årets avskrivning fiberinstallation

-363 808

0

-2 959

-17 500

**- 384 267**

-363 808

-11 902

-2 959

-17 500

**- 396 169****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 3 433 147****- 3 048 880****Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Byggnader

Mark

Friggebod

Fiberinstallation

**34 740 870**

33 470 361

850 000

35 509

385 000

**35 125 137**

33 834 169

850 000

38 468

402 500

**Taxeringsvärden**

Småhus

**Totalt taxeringsvärde**

varav byggnader

varav mark

37 076 000

**37 076 000**

16 676 000

20 400 000

37 076 000

**37 076 000**

16 676 000

20 400 000

**Not 12 Andra långfristiga fordringar****2018-12-31****2017-12-31**

Andra långfristiga fordringar

**Summa andra långfristiga fordringar**

51 000

**51 000**

51 000

**51 000****Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar****2018-12-31****2017-12-31**

Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar

**Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar**

0

0

**0**

1 120

673

**1 793**

<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	71 181	71 181
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>71 181</b>	<b>71 181</b>

<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	8 748	8 535
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 256	16 810
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 732	1 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 882	28 788
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>55 618</b>	<b>55 853</b>

<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel, SBAB	3 828 889	3 814 946
Transaktionskonto, Swedbank	491 036	1 580 463
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 322 925</b>	<b>5 398 409</b>

<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetslån	34 352 697	34 471 799
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 093	-149 682
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 195 604</b>	<b>34 322 117</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SBAB	0,71%	2019-04-18	11 586 390,00	30 000,00	11 556 390,00
SBAB	0,87%	2019-09-05	11 586 390,00	30 000,00	11 556 390,00
SBAB	0,86%	2019-12-13	11 299 019,00	89 697,00	11 209 322,00
<b>Summa</b>			<b>34 471 799,00</b>	<b>149 697,00</b>	<b>34 322 102,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 093 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

<b>Not 18 Leverantörsskulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Leverantörsskulder	24 667	61 952
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>24 667</b>	<b>61 952</b>

<b>Not 19 Skatteskulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skatteskulder	23 058	18 841
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>23 058</b>	<b>18 841</b>

<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	35 926	39 290
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>35 926</b>	<b>39 290</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2018-12-31****2017-12-31**

Upplupna löner	148 274	195 177
Upplupna sociala avgifter	37 525	43 903
Upplupna räntekostnader	63 037	11 091
Upplupna driftskostnader	14 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 402	0
Upplupna elkostnader	5 097	4 023
Upplupna kostnader för renhållning	2 293	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 125
Upplupna styrelsearvoden	83 304	73 180
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	780	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	126 921	13 166
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>511 633</b>	<b>365 665</b>

**Not Ställda säkerheter****2018-12-31****2017-12-31**

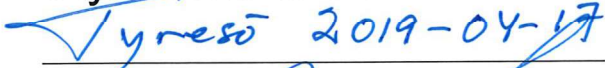



Fastighetsinteckningar	11 564 000	0
------------------------	------------	---

**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**  
Ort och datum  
Ronny Holm  
Marianne Broberg  
Bernt Taxén  
Berndt Rask  
Marie Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-05-08

KPMG AB

  
Anna Lundeborn-Bengtsson  
Auktoriserad revisor  
Åsa Bjordahl  
Föreningsvald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hanviken, org. nr 716420-4963

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hanviken för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hanviken för år 2018 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 betryggande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 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.

Solna den 8 maj 2019

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor



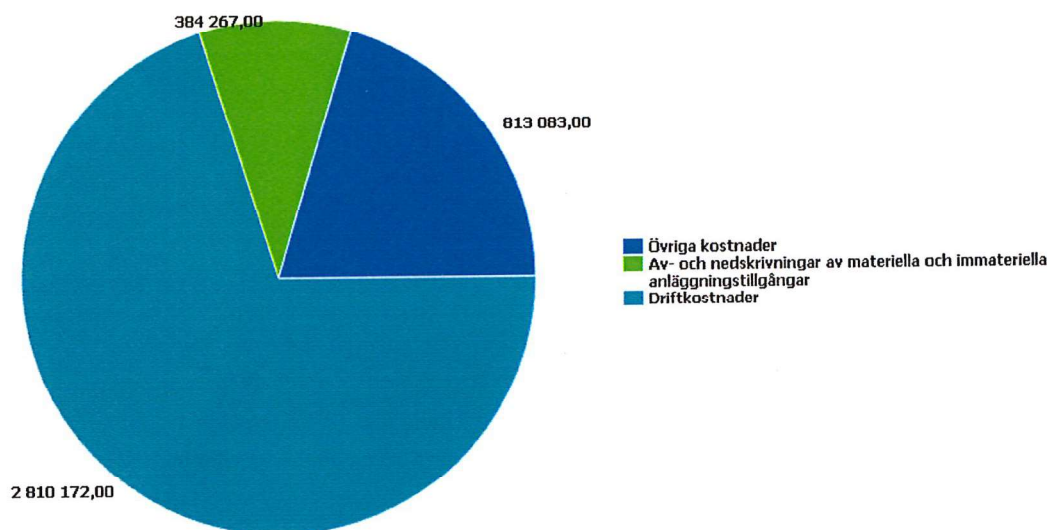
Åsa Bjordahl

Förtroendevald revisor



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 810 172	717 260
Övriga externa kostnader	350 587	136 908
Personalkostnader	190 506	344 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	384 267	396 169
Finansiella poster	271 990	343 019
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 007 522</b>	<b>1 937 783</b>



---

# Styrelsens ord

## Året som gått 2018

Föreningen har genomfört en omfattande renovering av samtliga yttertak, innebärande rengöring av betongpannorna samt målning av dessa, för att få en såväl hållbar som attraktiv exteriör på byggnaderna.

Entréerna har målats och skadat virke är utbytt.

Omläggning av gräsytor med nysådd framför fasaderna skall förbättra det allmänna intrycket tillsammans med den något stramare klippningen av ligusterhäckarna i avsikt att få ett enhetligare utseende av dessa.

Arbetena har genomförts genom att vi tagit i anspråk egna medel ur föreningens fond.

Föreningens arbetsgrupp har bidragit med drygt femhundra timmars jobb, varav tvåhundra lagts på snöröjning och sandning.

### Ekonomi

Ränteläget har varit gynnsamt under året och lånekostnaderna har fortsatt minskat vad gäller bankräntorna. Dock har vi, genom att Tyresö kommuns borgensåtagande för våra lån succesivt avvecklas, fått en kostnad för nya pantbrev som ersätter borgen. Detta sker under tre år med cirka en tredjedel per år med början 2018.

Vi kommer därefter att ha pantsatt fastigheten på normalt sätt hos SBAB.

### Gemensamma aktiviteter

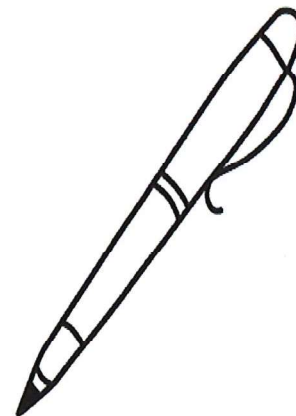
De årligen förekommande tillställningarna, vanligtvis kallade Sillfest, Kräftfest etcetera har avhållits i vårt partytält. Under året har vi även haft en påskfest samt givetvis adventsfest. Vid vår- och höststädningen av området har serverats korv, öl, kaffe och kakor.

Den nyanlagda boulebanan har använts regelbundet under den varma årstiden.

Hobbymålning, Qigong och Bingojunta är verksamheter i Aniaragården, som vår festkommitté med flera inblandade har arrangerat.

Aniarabladet har utkommit med aktuell information till medlemmarna under året när anledning och behov har funnits.

Utan våra frivilliga värdinnor och deras engagerade arbete skulle vi knappast kunna ta del av allt detta, och styrelsen vill härmed varmt tacka dem, och alla andra, som bidrar till att göra boendet i föreningen trivsamt och uppskattat.



---

# 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.

## **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.

## **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 motsvaras 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# RB BRF Hanviken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Hanviken 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](http://www.riksbyggen.se)

