

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Slätpricken  
Org nr: 769631-2268



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Slätpricken

Tid: **Måndagen 10 maj kl 18:00, 2021**

Lokal: **Gården**

- 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.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden, motion om styrelsens mandat i förhållande till stämmans mandat.
- 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.

## MOTION

Gräns för Styrelsens mandat vs. Stämman

## BAKGRUND

### Inledning

För att bredda engagemanget och öka insynen i bostadsrättsföreningens arbete föreslås ett styrmedel för när ärenden ska beslutas av Styrelsen respektive måste beslutas i en stämman.

### Ärendet

Styrelsen kan ställas inför frågeställningar där man inte på förhand vet vad BR-föreningens medlemmar har för majoritetsåsiikt. Det kan då i ett värsta scenario uppstå en onödig diskrepans mellan Styrelsen och övriga BR-medlemmars åsikter. Detta kan regleras reaktivt genom att ersätta Styrelsen men innebär samtidigt då en kompetensförlust som är onödig. I en mindre förening som vår skulle det skapa onödiga motsättningar

### Förslag

Jag föreslår därför en enkel regel som innebär att man inför varje beslut som Styrelsen avser att ta, utreder om kommande beslut påverkar de boendes kostnader och/eller avgifter eller inte. Finner Styrelsen att ett ärende kommer att påverka de boendes avgift måste ett slutgiltigt beslut tas via en stämman med kvalificerad majoritet (2/3).

Jag yrkar att;

Styrelsen inför som en regel för sitt arbete att förändringar i BR verksamhet och drift, som kan påverka de boendes avgifter och kostnader ska efter Styrelsens beredande hänvisas till en Stämman för beslut. Beslut tas efter en stämman där 2/3 bifall krävs för genomförande. Regeln gäller även beslut som inte omedelbart påverkar avgiften men kan komma att göra det inom en 3-årsperiod.

Regeln föreslås införas omgående men påverkar ej redan fattade beslut som t.ex årlig justering av avgift enl. tidigare finansieringsplan. Regeln ska heller ej gälla mindre justeringar. Med mindre avses här < 5% av månadsavgift. Regeln gäller ej heller förändringar som ej är initierade av Styrelsens agerande som t.ex förändring i skatteregler, kostnader för försäkringar o.dyligt.

Motionen är i sin helhet, inkl. yrkanden, direkt ställd till föreningsstämman (alltså inte till styrelsen) för behandling/beslut. Samtliga föreningsmedlemmar, alltså även styrelsen, har naturligtvis rätt att på stämman avge kommentarer med anledning av motionen. Om styrelsen anser att något är oklart i motionen ombedes styrelsen att innan stämman kontakta motionär för förtydligande.

Motionär:

Jan Lindström, Lillåskajen 7, 72210 Västerås 219415001-1001

## Styrelsens svar till motion "Gräns för styrelsens mandat vs. stämma"

Styrelsen yrkar avslag med följande motivering:

Även om Styrelsen håller med motionären i att styrelsens förvaltningsbeslut ska ligga i medlemmarnas intressen, så uppnår inte motionen det syftet. Motionären anser att ärendet ska behandlas som ett undvikande av diskrepans mellan styrelsens och medlemmarnas majoritetsvilja, men förslaget avser endast en åtgärd mot beslut som har kostnadspåverkan. Ett beslut skulle kunna vara avvikande utan att för den delen påverka kostnader. Det finns därmed inte självklar koppling mellan motionärens ärendebeskrivning och förslag.

Om syftet då är att förhindra kostnadshöjningar av årsavgifter om >5% så missar motionen målet. Det finns ingen (o)tänkbar investering eller åtgärd som skulle ha det ekonomiska genomslaget i en så pass ny förening.

Däremot skulle motionens yrkande förhindra att styrelsen vid behov, utan stämmans beslut, följer den uppsatta ekonomiska planen om en justering av årsavgifter med 2% per år. Efter 3 år skulle det innebära 6% totalt och det skulle då kräva ett stämmobeslut. Yrkandet skulle även kunna innebära att framtida åtgärder i underhållsplanen kräver stämmobeslut om den då sittande styrelsen anser att ett underhåll skulle kräva en höjning av årsavgifter av den magnitud som omfattas av yrkandet.

Till sist är styrelsen det representativt valda organ som ansvarar för att förvalta föreningens ekonomi. Sittande styrelsen kan inte se varför det i dagsläget skulle finnas anledning att inskränka på detta, såvida inte motionären har ett misstroende till styrelsens arbete.

Sammanfattningsvis skulle motionens utformning missa sitt syfte, men potentiellt försvåra budgetarbete och planerat underhåll.

Kommentar från Riksbyggens Jurist Emilia Fång:

*Man kan även lägga till att det blir kostnadskrävande i sig, att göra en utredning inför varje styrelsebeslut om den eventuella framtida kostnadsökningen, och inte särdeles effektivt - det riskerar att göra styrelsearbetet onödigt tungrovt och tidskrävande.*

*Vidare kan man lägga till att styrelseledamöterna är personligen ansvariga för föreningens förvaltning - årsavgifterna är nära på det enda styrmedel styrelsen har för detta. En stadgebestämmelse av detta slag blir i princip ett sätt att kringgå styrelsens exklusiva behörighet när det gäller fastställandet av årsavgiften, trots att styrelsen fortfarande bär ansvaret för hur föreningen sköts. Det är inte lämpligt.*

*Med vänlig hälsning  
Emilia Fång*

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slätpricken får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-20. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år trots att föreningen redovisar ett negativt resultat. I resultatet ingår avskrivningar med 2 484 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 351 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 9%. Den markanta förändringen härör sig till en förändring i hur föreningens långsiktiga skulder redovisas, se mer under not 1.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slätpricken 1 i Västerås kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under åren 2016-2018. Byggnad ett och två tillträdde i januari 2018 och byggnaderna tre och fyra tillträdde i januari 2019. Fastigheternas adress är Verksgatan 12 A-C, 14 A-D, Sjömärkesgatan 2 A-C, 4 A-D, Lillåskajen 7-11 och Fyrtornsgatan 1 A-C, 3 A-C i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, RB Försäkring via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	35
3 rum och kök	9
4 rum och kök	10
5 rum och kök	27
6 rum och kök	3
7 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	42
Antal p-platser	8

Total tomtarea

5 216 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea

7 658 m<sup>2</sup> *hw*

Riksbyggen 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och Drift
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
VafabMiljö	Renhållning
Bixia	Elhandel
Elnät	Mälarenergi
Infometric	Individuell mätning IMD

#### 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 178 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras nedan i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en underhållskostnad som motsvarar en kostnad på 96 kr/m<sup>2</sup>. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har under verksamhetsåret 2020 skett med 733 tkr (96 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

Beskrivning	Belopp
Installationer	54 861
Huskropp utvändigt	16 035 <i>mr</i>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Robin Jonsson	Ordförande	2021
Göran Larsendahl	Vice ordförande	2022
Irene Odin	Sekreterare	2021
Oskar Moen	Ledamot	2022
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marie-Anne Svenson	Suppleant	2021
Minal Mistry	Suppleant	2021
Mohammad Rahimi	Suppleant	2021
Sofie Lindblom	Suppleant	2021
Sten Bergman	Suppleant	2021
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB		2021
Alexander Gunnari	Förtroendevald revisor	2021

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt-Marie Lindberg	Sammanställande	2021
Petri Forslund Guimaraes		2021

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


#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Under året har det tillkommit 16 medlemmar samtidigt som 14 medlemmar har avgått. På bokslutsdagen uppgår föreningens medlemsantal till 145 personer.

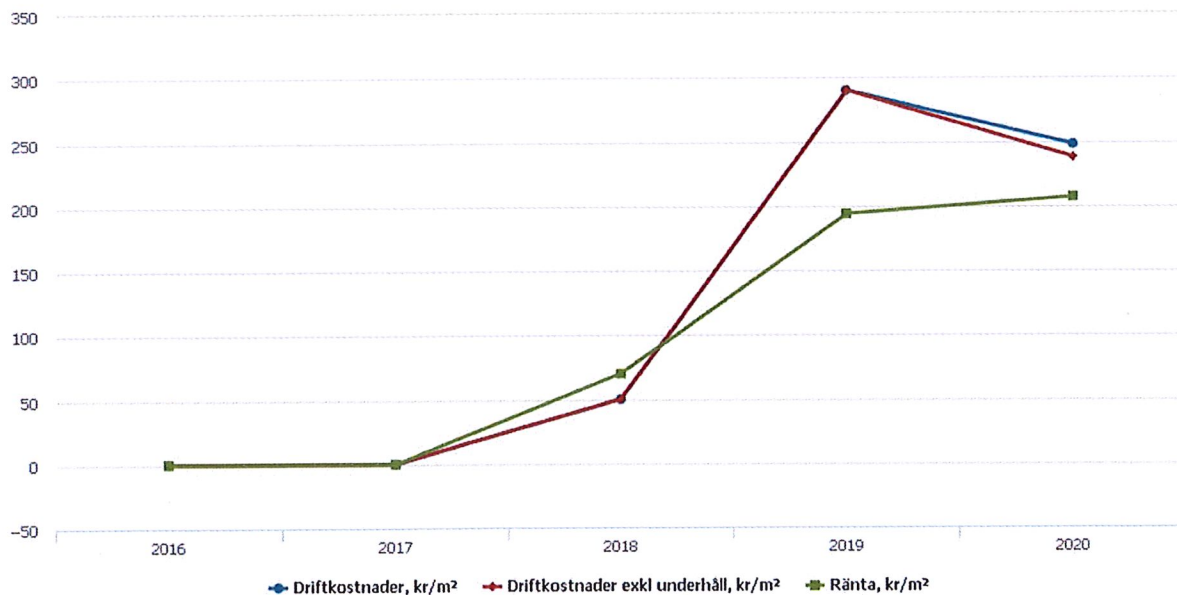
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). 



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 642	5 367	1 835	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 134	-2 248	-793	-4	0
Årets resultat	-1 134	-2 248	-793	-4	0
Resultat exklusive avskrivningar	1 351	222	150	-4	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	618	-511	-583	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	96	96	96	0	0
Balansomslutning	364 202	365 268	594 588	389 075	3 450
Soliditet %	72	72	45	28	0
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	9	0	0	0	0
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	136	122	45 499	694	0
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	14	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	639	609	210	0	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	248	290	50	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	238	290	50	0	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	207	194	70	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	278	191	96	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	13 051	13 117	5 003	0	0



**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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	266 680 000	1 466 000	-2 262 625	-2 248 066
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 248 066	2 248 066
Reservering underhållsfond		733 000	-733 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 896	70 896	
Årets resultat				-1 133 668
<b>Vid årets slut</b>	<b>266 680 000</b>	<b>2 128 104</b>	<b>-5 172 795</b>	<b>-1 133 668</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 510 691
Årets resultat	-1 133 668
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-733 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 896
<b>Summa</b>	<b>-6 306 463</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 306 463**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 642 014	5 367 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 001	190 376
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 743 015</b>	<b>5 557 752</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 896 101	-2 218 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-831 439	-1 553 113
Personalkostnader	Not 6	-78 457	-90 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 484 198	-2 469 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 290 196</b>	<b>-6 331 361</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>452 819</b>	<b>-773 609</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 586 488	-1 487 579
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 586 488</b>	<b>-1 474 457</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 133 668</b>	<b>-2 248 066</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 133 668</b>	<b>-2 248 066</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	360 589 134	363 058 738
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	393 088	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>360 982 222</b>	<b>363 058 738</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>361 117 222</b>	<b>363 193 738</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-7 940	-3 839
Övriga fordringar	Not 15	455 758	728 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 256 177	322 294
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 703 995</b>	<b>1 046 996</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 395 855	1 027 720
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 395 855</b>	<b>1 027 720</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 099 850</b>	<b>2 074 716</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>364 217 072</b>	<b>365 268 454</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	266 680 000	266 680 000	
Fond för yttre underhåll	2 128 104	1 466 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>268 808 104</b>	<b>268 146 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 172 795	-2 262 625	
Årets resultat	-1 133 668	-2 248 066	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 306 463</b>	<b>-4 510 691</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>262 501 641</b>	<b>263 635 309</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	68 179 725	99 937 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 179 725</b>	<b>99 937 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 758 100	504 100
Leverantörsskulder	Not 19	266 486	121 892
Skatteskulder	Not 20	559 340	43 340
Övriga skulder	Not 21	0	14 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	951 779	1 011 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 535 705</b>	<b>1 695 320</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>364 217 072</b>	<b>365 268 454</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. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som en kortfristig skuld. Föregående års siffror har inte omräknats. Styrelsen räknar med att lånen förlängs på förfallodagen.

## 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	120
Installationer	Linjär	10
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 889 508	4 662 179
Hyror, lokaler	300	0
Hyror, garage	403 200	402 916
Hyror, p-platser	74 520	72 850
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-240	-18 115
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-736
Vattenavgifter	107 914	87 404
Elavgifter	166 812	160 878
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 642 014</b>	<b>5 367 376</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	4 650	9 450
Övriga ersättningar	36 108	102 150
Fakturerade kostnader	0	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-4
Övriga rörelseintäkter	16 633	77 160
Försäkringsersättningar	43 611	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>101 001</b>	<b>190 376</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-70 896	0
Reparationer	-177 588	-223 016
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 660	-21 660
Försäkringspremier	-76 982	-75 871
Kabel- och digital-TV	-216 678	-269 051
Återbäring från Riksbyggen	0	6 800
Serviceavtal	-81 337	-61 670
Obligatoriska besiktningar	-5 348	-8 252
Snö- och halkbekämpning	-9 640	-68 296
Förbrukningsinventarier	-10 917	-2 361
Vatten	-120 796	-115 378
Fastighetsel	-426 881	-430 518
Uppvärmning	-453 658	-708 398
Sophantering och återvinning	-201 816	-221 751
Förvaltningsarvode drift	-21 905	-18 823
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 896 101</b>	<b>-2 218 244</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-729 705	-1 380 742
IT-kostnader	-7 508	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 735	-44 888
Övriga förvaltningskostnader	-6 759	-13 363
Kreditupplysningar	-6 368	-6 212
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 556	-84 617
Kontorsmateriel	-15 229	-14 625
Telefon och porto	-1 782	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-107	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	-7 200
Konsultarvoden	-1 941	0
Bankkostnader	-1 550	-1 466
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-831 439</b>	<b>-1 553 113</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-32 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-26 000	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	0
Övriga personalkostnader	0	-7 200
Sociala kostnader	-18 957	-19 199
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-78 457</b>	<b>-90 399</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 469 604	-2 469 604
Avskrivning Installationer	-14 594	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 484 198</b>	<b>-2 469 604</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	12 960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>12 960</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	162
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>162</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 586 262	-1 485 764
Övriga räntekostnader	-226	-1 815
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 586 488</b>	<b>-1 487 579</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Mark	70 000 000	70 000 000
Byggnader	296 471 081	123 462 500
	<b>366 471 081</b>	<b>193 462 500</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	173 008 581
	<b>0</b>	<b>173 008 581</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>366 471 081</b>	<b>366 471 081</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 412 343	-942 739
	<b>-3 412 343</b>	<b>-942 739</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 469 604	-2 469 604
	<b>-2 469 604</b>	<b>-2 469 604</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 881 947</b>	<b>-3 412 343</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>360 589 134</b>	<b>363 058 738</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	290 589 134	293 058 738
Mark	70 000 000	70 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	193 200 000	193 200 000
Lokaler	2 166 000	2 166 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>195 366 000</b>	<b>195 366 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>140 166 000</i>	<i>140 166 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 200 000</i>	<i>55 200 000</i> <i>hw</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	407 682	0
	<b>407 682</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>407 682</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning installationer	-14 594	0
	<b>-14 594</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 594</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>393 088</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-7 940	-3 839
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-7 940</b>	<b>-3 839</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	302 861	728 541
Momsfordringar	22 334	0
Andra kortfristiga fordringar	130 563	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>455 758</b>	<b>728 541</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 558	76 982
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 426	180 836
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 186	54 169
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	389	707
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	929 618	9 600
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 256 177</b>	<b>322 294</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	1 395 855	1 027 720
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 395 855</b>	<b>1 027 720</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	99 937 825	100 441 925
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 100	-504 100
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 254 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>68 179 725</b>	<b>99 937 825</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2021-03-01	31 254 000,00	0,00	0,00	31 254 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-03-01	31 254 000,00	0,00	0,00	31 254 000,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2023-03-30	37 933 925,00	0,00	504 100,00	37 429 825,00
<b>Summa</b>			<b>100 441 925,00</b>	<b>0,00</b>	<b>504 100,00</b>	<b>99 937 825,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa år ska föreningen amortera 504 100 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 68 683 825 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	140 062	121 892
Ej reskontraförda leverantörsskulder	126 424	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>266 486</b>	<b>121 892</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	559 340	43 340
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>559 340</b>	<b>43 340</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	0	14 259
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>14 259</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 880	19 200
Upplupna räntekostnader	190 467	192 047
Upplupna driftskostnader	0	13 043
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	943	145 056
Upplupna elkostnader	48 762	42 560
Upplupna vattenavgifter	12 642	10 675
Upplupna värmekostnader	51 474	61 047
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 809
Upplupna revisionsarvoden	20 485	20 000
Upplupna styrelsearvoden	71 500	64 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 169	8 041
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	471 458	433 251
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>951 779</b>	<b>1 011 729</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	100 820 000	100 820 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

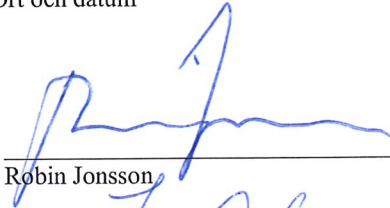
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

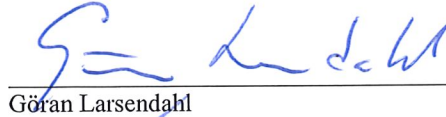
Styrelsens underskrifter

Västerås 2021-04-07

Ort och datum



Robin Jonsson



Göran Larsendahl



Irene Odín

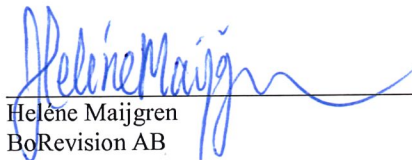


Oskar Moen



Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14



Heléne Maijgren  
BoRevision AB



Alexander Gunnari  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Slätpricken, org.nr. 79631-2268

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Slätpricken för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisorerans 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 revisorssed 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-05-25 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

### 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 om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Slätpricken för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 14 / 14 2021

  
Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Alexander Gunnari  
Av föreningen vald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Slätpricken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Slätpricken i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

