

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Träsnidaren-Östermalm
Org nr: 716415-3392

2019-01-01 – 2019-12-31



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag 28 maj 2020, kl 18:00

Gårdsplanen vid kvarterslokalen, utomhus

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
 - 1. Motion om elbilsladdare i garage
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Styrelsens ord	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Styrelsens ord

Styrelsen har ordet

Tänk, det är återigen dags för styrelsen att summera året som gått. Sett ur bostadsrättsföreningens perspektiv har det här året gått fort och varit oerhört innehållsrikt. Det sägs att tiden går fort när en har kul och det kan nog stämma. I vår förening vill vi inte bara fokusera på ekonomisk och klimat- och miljömässig hållbarhet. För oss är även den sociala hållbarheten en viktig aspekt. Därför har vi traditionsenligt samlats i kvarterslokalen för olika former av trevliga samkväm under året, som exempelvis för pubkväll, adventsfika, fettisdagsfika och för att äta surströmming eller ärtsoppa tillsammans.

Vi har även haft den stora förmånen att lyssna till trubaduren och estradören Tomas Andersson, föreningens egen historiker Lassi Fordell samt ett föredrag om att bo i bostadsrätt. Dessutom har daglediga 55+:-are samlats för att se film, spela canasta och umgås. Att bostadsrättsföreningen kan fungera som en social mötesplats på olika nivåer tycker vi är viktigt och det vill vi gärna fortsätta främja.

Givetvis är det väsentligt att även satsa på ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Vid den senaste stämman fattades beslut om att installera solceller. Det visade sig vara ett lysande beslut. Hittills har solcellerna genererat ca 5070 kWh, vilket motsvarar årsförbrukningen av ca 165 fasadlampor. Det är strålande och innebär att den producerade elen kommer att räcka till mer än beräknat samt att vår investering kommer att återbetalas snabbare än tänkt.

Under året har en hel del renoveringar och underhåll genomförts, vilket bland annat beror på att föreningens fastigheter uppnått en aktningsvärd ålder. Bland annat har upptäckta vattenskador lett till ett omfattande renoveringsarbete. En inventering av samtliga tvättstugor har lett till beslutet att löpande byta ut gammal utrustning mot mer effektiva och energisnåla maskiner. "Vårsyn" och "höstsyn" av samtliga byggnader, gårdsytor och grönytor har genomförts liksom årligt återkommande underhåll i form av målningsarbeten, ventilationsåtgärder, snöröjning och halkbekämpning. Ett nätbaserat bokningssystem har dessutom tagits i bruk för att underlätta för boende i föreningen att boka lokaler.

Ja, det är mycket som hänt i vår förening under året som gått. Genom det goda samarbetet med Riksbyggens ekonomiska och tekniska förvaltare så har problem och ärenden som uppkommit funnit lösningar. Vår fastighetsskötare Robert tar hand om området på ett oklanderligt sätt. Och tack vare ett stort engagemang från såväl styrelseledamöter, föreningens intressegrupper (ekonomigruppen, förvaltningsgruppen, informationsgruppen, IT-gruppen samt fritidsgruppen) som enskilda medlemmar så känns det oerhört värdefullt och tryggt att bo i en bostadsrättsförening som Träsnidaren Östermalm.

Avslutningsvis vill vi därför rikta ett stort tack till alla engagerade medlemmar. TACK för alla fina insatser under året! TACK för ditt engagemang! Vi ser fram emot ett lika fint samarbete under det kommande året!

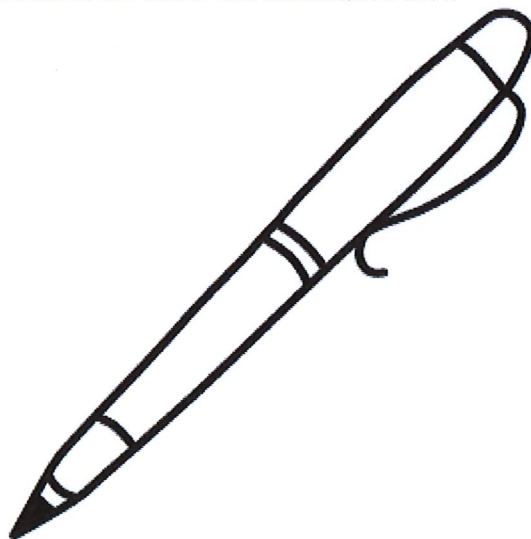
Styrelsen för brf Träsnidaren Östermalm

Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Träsnidaren Östermalm är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 23 000 kronor i återbäring samt 177 168 kronor i utdelning.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Träsnidaren-
Östermalm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 1986-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Jämfört med föregående år är årets resultat 1 162 tkr sämre. Driftkostnaderna har ökat beroende på ökade reparationer (vattenskador), underhåll och uppvärmning. Intäkterna har ökat beroende på ökade elavgifter till boende och återbetalning av Kabel-TV, kostnaden för Kabel-TV har minskat. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 198% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 464 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvan 15 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 231 lägenheter, garage under mark med 157 platser samt gemensamhetslokaler och övernattningsrum för uthyrning till medlemmarna. Dessutom 9 carport, 34 öppna bilplatser och 18 förråd. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adresser är Järnvägsgatan 12, 14, 16, 18, Skolgatan 111-127 (udda) och Östermalmsgatan 20-38 (jämna) i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	1	
1 rum och kök	17	
2 rum och kök	85	
3 rum och kök	52	
4 rum och kök	47	
5 rum och kök	20	
6 rum och kök	9	
Summa	231	

Total tomtarea	23 870 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 875 m ²
Garagelokaler	1 898 m ²

Årets taxeringsvärde	288 377 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	241 300 000 kr

Intäkter från lokalhyror (förråd) utgör ca 0,21 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

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 3 254 tkr och planerat underhåll för 1 052 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 655 tkr per år, som motsvarar en årlig kostnad på 260 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 456 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 445 tkr (137 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 300 tkr (239 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen något lägre än den genomsnittligt eviga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	228 575
Installationer, byte golvbrunnar, hisservice, mm	443 780
Huskropp utvändigt, målning, snörasskydd, mm	341 983

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Gustav Bergstedt	Ordförande	2020
Victoria Sörensson	Sekreterare	2021
Maria Wisselgren	Vice ordförande	2021
Gunnar Helgesson	Ledamot	2020
Margot Hellström	Ledamot	2020
Ingemar Gustavsson	Ledamot	2020
Magnus Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Marklund	Suppleant	2020
Greta Själander	Suppleant	2021
Jessica Forssén	Suppleant	2021
Anders Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB
Tomas Kvist

Auktoriserad revisor
Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant

Carina Henningsson

Valberedning

Niklas Gustafsson, sammankallande
Märta Hansson
Peder Alex
Torbjörn Bäckström

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har enligt stämmobeslut 2019-04-24 installerat solpaneler på två av föreningens byggnader.

Föreningen har efter besiktning identifierat och åtgärdat vattenskador i totalt 19 badrum. Kostnaden under verksamhetsåret uppgår till 1 764 tkr. Detta kommer till viss del att täckas av fastighetsförsäkringen, ersättning beräknas erhållas under nästa verksamhetsår och är ej känd i dagsläget.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 328 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-01-01 då den sänktes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Värmeavgiften höjs med 12% från 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

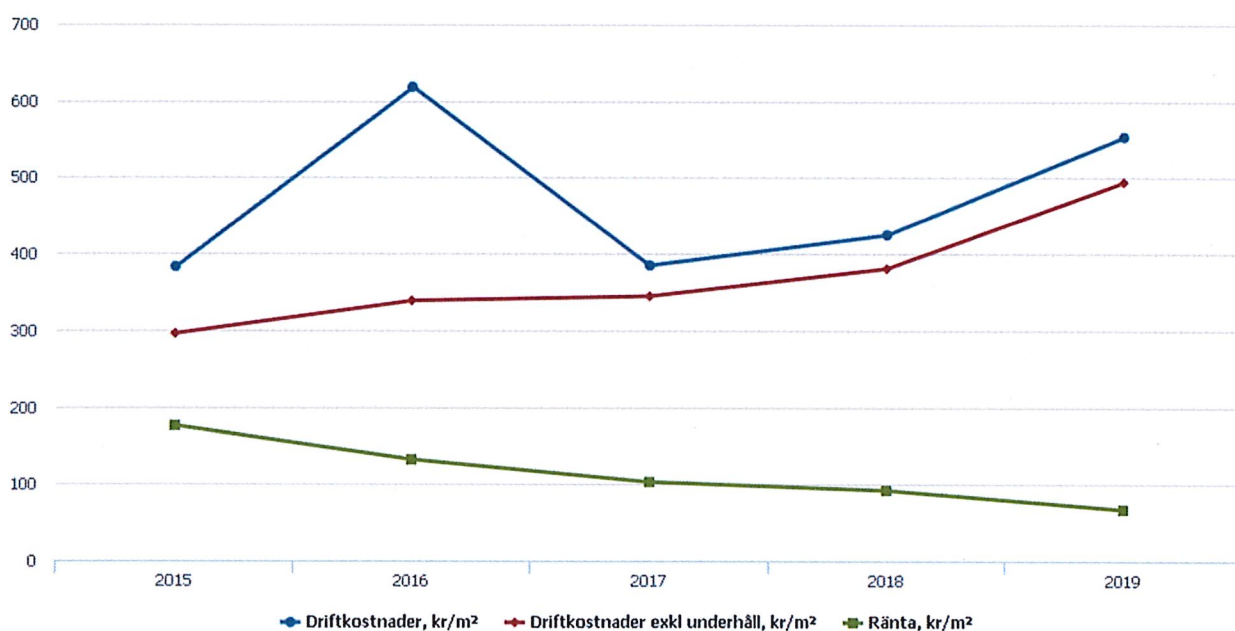
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har erhållit bidrag till solpaneler på tak och har enligt stämmobeslut genomfört en upphandling och färdigställt solpaneler på två av föreningens byggnader. ☑


Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	16 208	16 122	16 074	16 108	16 113
Resultat efter finansiella poster	1 946	3 109	3 309	-932	2 530
Balansomslutning	203 826	202 440	201 384	199 808	201 994
Soliditet %	36	35	34	32	32
Likviditet %	196	198	116	157	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	720	720	720	720
Värmetillägg, kr/m ²	92	92	92	92	92
Driftkostnader, kr/m ²	553	425	385	618	383
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	494	381	345	339	296
Ränta, kr/m ²	67	92	103	132	176
Underhållsfond, kr/m ²	1 242	1 061	855	633	661
Lån, kr/m ²	7 118	7 220	7 223	7 334	7 406
Skuldkvot %	7,35	7,85	8,02	8,07	8,14



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 i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 071 506	286 616	18 958 787	4 460 921	3 108 594
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 108 594	-3 108 594
Reservering underhållsfond			4 300 000	-4 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 052 039	1 052 039	
Årets resultat					1 945 722
Vid årets slut	44 071 506	286 616	22 206 748	4 321 554	1 945 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 569 515
Årets resultat	1 945 722
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 052 039
Summa	6 267 276

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 267 276
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 208 064	16 121 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 097 677	324 105
Summa rörelseintäkter		17 305 741	16 445 899
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 883 603	-7 592 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 791 891	-1 625 429
Personalkostnader	Not 6	-222 123	-235 383
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 463 769	-2 433 830
Summa rörelsekostnader		-14 361 386	-11 886 718
Rörelseresultat		2 944 355	4 559 181
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	177 168	177 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 170	14 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 202 971	-1 642 238
Summa finansiella poster		-998 633	-1 450 587
Resultat efter finansiella poster		1 945 722	3 108 594
Årets resultat		1 945 722	3 108 594

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	189 489 601	191 848 495
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	816 094	169 157
Summa materiella anläggningstillgångar		190 305 695	192 017 652
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 845 500	1 845 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 845 500	1 845 500
Summa anläggningstillgångar		192 151 195	193 863 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	887	5 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 710 820	934 513
Summa kortfristiga fordringar		1 711 707	939 861
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 963 223	7 637 029
Summa kassa och bank		9 963 223	7 637 029
Summa omsättningstillgångar		11 674 930	8 576 890
Summa tillgångar		203 826 125	202 440 042 RA

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 358 122	44 358 122
Fond för yttre underhåll		22 206 748	18 958 787
Summa bundet eget kapital		66 564 870	63 316 909
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 321 554	4 460 921
Årets resultat		1 945 722	3 108 594
Summa fritt eget kapital		6 267 276	7 569 515
Summa eget kapital		72 832 146	70 886 425
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	125 026 421	127 229 657
Summa långfristiga skulder		125 026 421	127 229 657
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 203 155	1 835 092
Leverantörsskulder		562 596	605 930
Skatteskulder		386 743	378 756
Övriga skulder	Not 18	182 312	192 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 632 751	1 312 041
Summa kortfristiga skulder		5 967 558	4 323 960
Summa eget kapital och skulder		203 826 125	202 440 042

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	110
Ombyggnad tvättstuga till lägenheter	Linjär	20
Installationer	Linjär	5-30
Fastighetsförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad ventilation	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 864 720	12 864 720
Hyror, bostäder (förråd)	5 820	0
Hyror, lokaler	34 200	37 970
Hyror, garage	924 360	924 360
Hyror, p-platser	159 048	159 048
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 780	-3 858
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 138	-3 636
Rabatter	0	-10 200
Värmeavgifter, bostäder	1 635 960	1 635 960
Elavgifter	617 874	517 430
Summa nettoomsättning	16 208 064	16 121 794

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter, uthyrning kvarterslokal	22 600	6 550
Övriga avgifter, hyra släpvagn, mm	8 075	3 100
Pant- och överlåtelseavgifter	46 657	29 721
Övriga ersättningar, uthyrning övernattningsrum	88 135	76 450
Fakturerade kostnader	34 064	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Övriga rörelseintäkter	76 071	92 896
Återbetald Kabel-TV (betald 2016-2018)	606 375	92 896
Försäkringsersättningar	215 705	113 231
Summa övriga rörelseintäkter	1 097 677	324 105

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 052 039	-780 636
Reparationer	-3 253 530	-969 476
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-387 945	-377 147
Försäkringspremier	-166 979	-136 286
Kabel- och digital-TV	-499 402	-750 636
Återbäring från Riksbyggen	23 000	16 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 611	-2 397
Obligatoriska besiktningar	-95 078	-197 353
Bevakningskostnader	-25 875	-52 948
Snö- och halkbekämpning	-181 678	-193 810
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 750
Förbrukningsinventarier	-38 798	-53 414
Fordons- och maskinkostnader	-2 274	-464
Frakter och transporter	-1 950	0
Vatten	-537 712	-502 484
Fastighetsel	-1 165 583	-1 202 626
Uppvärmning	-2 126 768	-2 045 791
Sophantering och återvinning	-324 485	-303 865
Trädgårdsskötsel och städning gemensamma utrymmen	-26 895	-37 744
Summa driftkostnader	-9 883 603	-7 592 076

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Fritidsmedel	-14 187	-14 206
Förvaltningsarvode administration	-1 507 388	-1 476 984
IT-kostnader	-12 208	-9 802
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-26 638	-16 833
Kreditupplysningar	-2 505	-4 766
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 292	-29 742
Representation	-1 051	-3 580
Telefon och porto	-6 883	-8 392
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-56	-1 694
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-19 404
Konsultarvoden, skadebesiktning	-127 109	-6 250
Bankkostnader	-3 020	-1 822
Övriga externa kostnader	-3 950	-8 455
Summa övriga externa kostnader	-1 791 891	-1 625 429

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-27 126	-46 200
Styrelsearvoden	-54 800	-54 800
Sammanträdesarvoden	-76 680	-78 474
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 325	-13 350
Övriga kostnadsersättningar	-3 545	-2 689
Sociala kostnader	-35 647	-39 870
Summa personalkostnader	-222 123	-235 383

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Avskrivning Anslutningsavgifter	-40 366	-40 366
Avskrivningar tillkommande utgifter	-225 999	-225 999
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 459	-12 624
Avskrivning Installationer	-87 416	-62 312
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-2 463 769	-2 433 830

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	177 168	177 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	177 168	177 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 930	14 265
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	240	218
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 170	14 483

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 201 221	-1 638 623
Övriga räntekostnader	-1 750	-3 615
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 202 971	-1 642 238

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	250 405 973	250 405 973
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	807 321	807 321
Tillkommande utgifter	9 126 181	9 126 181
Markinventarier	20 500	20 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 474 975	268 474 975

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-74 586 528	-72 493 999
Anslutningsavgifter	-635 505	-595 139
Tillkommande utgifter	-1 383 946	-1 157 948
Markinventarier	-20 500	-20 500
	-76 626 479	-74 267 586

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-40 366	-40 366
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-225 999	-225 999
	-2 358 894	-2 358 894

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-78 985 373** **-76 626 480****Restvärde enligt plan vid årets slut****189 489 602** **191 848 496****Varav**

Byggnader	173 726 916	175 819 445
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	131 450	171 816
Tillkommande utgifter	7 516 236	7 742 235

Taxeringsvärden

Bostäder	277 000 000	230 000 000
Lokaler	4 317 000	4 240 000
Småhus	7 060 000	7 060 000
Totalt taxeringsvärde	288 377 000	241 300 000
<i>varav byggnader</i>	<i>182 357 000</i>	<i>170 280 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>106 020 000</i>	<i>71 020 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	663 465	663 465
Installationer	2 088 990	2 088 990
	2 752 455	2 752 455
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	24 175	0
Installationer	727 637	0
	751 812	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 504 267	2 752 455
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-618 934	-606 310
Installationer	-1 964 364	-1 902 051
	-2 583 298	-2 508 361
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 459	-12 624
Installationer	-87 416	-62 312
	-104 875	-74 936
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-636 393	-618 934
Installationer	-2 051 780	-1 964 364
	-2 718 173	-2 583 298
Restvärde enligt plan vid årets slut	816 094	169 157
Varav		
Inventarier och verktyg	51 247	44 531
Installationer	764 847	124 626

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 845 500	1 845 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 845 500	1 845 500

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 3 691 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	887	5 348
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	887	5 348

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	242 441	193 551
Förutbetalda försäkringspremier	169 132	166 979
Förutbetalda driftkostnader	0	3 892
Förutbetalt förvaltningsarvode	374 785	368 750
Förutbetald vattenavgift	0	10 626
Förutbetald renhållning	0	5 198
Förutbetald kabel-tv-avgift	920 149	184 329
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	594	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 719	1 188
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 710 820	934 513

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	8 572 721	6 868 656
Transaktionskonto	1 390 501	768 373
Summa kassa och bank	9 963 223	7 637 029

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	127 229 576	129 064 749
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 203 155	-1 835 092
Långfristig skuld vid årets slut	125 026 421	127 229 657 <i>OK</i>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK		2019-03-30	19 378 939	-19 317 666	61 273	0
NORDEA	0,89%	2019-10-16	19 172 500	-18 872 500	300 000	0
NORDEA	0,80%	2020-03-11	18 291 926	0	200 000	18 091 926
SWEDBANK	1,14%	2020-03-25	26 790 772	0	290 000	26 500 772
NORDEA	0,85%	2021-03-17	0	19 317 666	183 900	19 133 766
NORDEA	0,76%	2021-06-30	24 667 132	-24 543 177	0	123 955
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-10-30	20 763 480	0	800 000	19 963 480
NORDEA	0,83%	2023-10-18	0	18 872 500	0	18 872 500
STADSHYPOTEK	0,89%	2023-12-30	0	24 543 177	0	24 543 177
Summa			129 064 749	0	1 835 173	127 229 576

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 203 155 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 316 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 116 709 621 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	176 342	179 342
Skuld sociala avgifter och skatter	5 970	8 659
Avräkning hyror och avgifter	0	4 140
Summa övriga skulder	182 312	192 141

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	10 449	0
Upplupna räntekostnader	49 724	44 960
Upplupna driftskostnader	13 914	16 901
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	741 669	75 598
Upplupna elkostnader	113 188	132 271
Upplupna värmekostnader	271 499	278 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 116	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 341 193	763 661
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 632 751	1 312 041

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	214 714 000	214 714 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen erhållit kreditering av Kabel-TV med 909 tkr, vilket är upptaget som fordran i bokslutet. Föreningen räknar också med att få ersättning för vattenskadorna via fastighetsförsäkringen, beloppen är i dagsläget okända och vi har därför inte tagit upp någon fordran i bokslutet. För övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

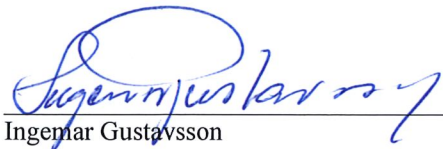
Umeå 2020-02-27



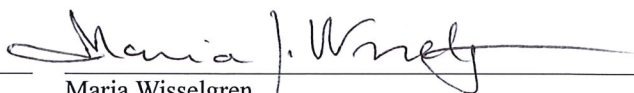
Karl-Gustav Bergstedt



Victoria Sörensson



Ingemar Gustavsson



Maria Wisselgren



Gunnar Helgesson



Margot Hellström



Magnus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-17

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Thomas Kvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Träsnidaren-Östermalm, org. nr 716415-3392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Träsnidaren-Östermalm för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt 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 *Träsnidaren - Östermalm* för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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. Gransk-ningen 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 väsentlig-het. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för före-ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Umeå 2020-03-17

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Thomas Kvist
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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).

Värmetillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Värmetillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek 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 yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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. 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.

Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm 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

