
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Grycken
Org nr: 716421-6462



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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 och suppleanter, 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 revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Grycken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 1991-07-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre underhålls- och reparationskostnader under året.

Kommande verksamhetsår ska föreningens samtliga lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 143% till 42%.

I resultatet ingår avskrivningar med 828 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -566 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Grycken 4 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts en byggnad med 56 lägenheter och två lokaler, varav en förskola på 400 m² och den andra lokalen nyttjas som föreningslokal. Byggnaden är uppförd 1992. Fastighetens adress är Storsjövägen 72 - 82 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2021 med en årlig avgäld på 402 600 kr. Fr o m 2022-01-01 kommer, genom intrappning under fem år, kostnaden att motsvara 906 600 kr årligen.

| Lägenhetsfördelning | | | | | Desstumo tillkommer |
|---------------------|----------|----------|----------|-------|---------------------|
| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa | Lokaler |
| 19 | 13 | 20 | 4 | 56 | 2 |

| | |
|----------------------|----------------------|
| Bostäder bostadsrätt | 4 810 m ² |
| Lokaler hyresrätt | 440 m ² |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Årets taxeringsvärde | 115 000 000 kr kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 115 000 000 kr kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. P.g.a.rådande Coronapandemi beslöt Riksbyggens styrelse att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej skulle ske för 2019 i juni 2020

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|----------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| ADB Fastighetservice AB | Snöröjning |
| ADB Fastighetservice AB | Trappstädning |
| Två Smålänningar AB | Trädgårdsskötsel |
| Trygga Hiss i Stockholm AB | Hissreparationer |
| Telenor AB | Bredband och telefoni |
| ComHem AB | Kabel-TV |

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 281 tkr och planerat underhåll för 1 944 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Föreningens underhållsplan efter styrelsens bedömning uppdaterades oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 920 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 192 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|------|-----------------------------|
| Beskrivning | | |
| Renovering trapphus | 2012 | |
| Målning plåttak | 2014 | |
| Bergvärme | 2014 | Investering avskrivn. 40 år |
| Upprustning uteplats och lekplats | 2015 | |
| Stamspolning | 2017 | |
| Renovering dörrar och förråd | 2017 | |
| Asfaltering | 2017 | |
| Obligatorisk ventilationskontroll samt åtgärder | 2018 | |
| Renovering hiss | 2018 | |
| Renovering entrétak | 2018 | |
| Underhåll utemiljö | 2019 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|--------|
| Renovering och målning trapphus | 260 |
| Renovering i undercentral | 53 |
| Byte armaturer | 557 |
| Markunderhåll, vindskydd, staket, trädgård | 1 074 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Takunderhåll | 2021 | löpande |
| Byte/renovering fjärrvärmeanläggning | 2021-2022 | |
| Underhåll/modernisering utemiljö | 2021 | pågår |
| Underhåll ventilation | 2022 | |
| Omläggning asfalt | 2022 | |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2022 | |
| Fasadkompletteringar | 2023 | |
| Hissar | 2023 | |
| Golvunderhåll gemensamma utrymmen | 2024 | |
| Värmepumpar och expansionskärl | 2024 | |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Jeannethe Westerlund | Ordförande | 2021 |
| Maria Flodqvist | Vice ordförande | 2022 |
| Johan Bisenius | Sekreterare | 2021 |
| Jonas Nyberg | Ledamot | 2022 |
| Karin Wernström Bergman | Ledamot Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Jeanette Ekstedt | Suppleant | 2022 |
| Marco Lara Plaza | Suppleant | 2021 |
| Ann-Kristine Andersson | Suppleant Riksbyggen | |
| Revisorer och övriga funktionärer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Ordinarie revisorer | | |
| Eva Stein | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Bertil Wallberg | Förtroendevald revisor | 2021 |
| Revisossuppleanter | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Allegretto AB | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Susanne Sabel | Förtroendevald revisor | 2021 |
| Valberedning | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Emelie Nordsten | Sammanställande | 2021 |
| Charlotte Gunnarsson | | 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

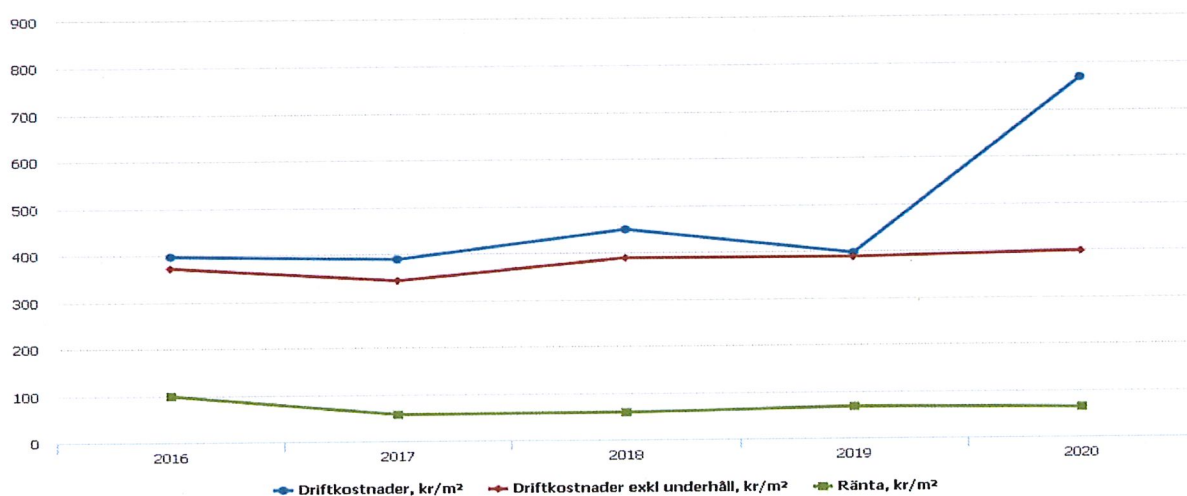
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 8 % samt bränsleavgifterna slopades för bostäder. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 3 654 | 3 651 | 3 615 | 3 659 | 4 470 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 395 | 551 | 319 | 445 | 750 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -566 | 1 370 | 1 138 | 1 264 | 1 560 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -758 | 1 178 | 946 | 1 072 | 1 368 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| Balansomslutning | 58 129 | 59 886 | 59 947 | 61 102 | 60 851 |
| Soliditet % | 39 | 40 | 40 | 38 | 38 |
| Likviditet % | *3 | 143 | 124 | 145 | 79 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 605 | 605 | 605 | 605 | 657 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 769 | 397 | 450 | 389 | 397 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 398 | 388 | 389 | 343 | 372 |
| Ränta, kr/m ² | 64 | 68 | 59 | 57 | 99 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 663 | 891 | 863 | 886 | 897 |
| Lån, kr/m ² | 61 | 6 578 | 6 769 | 6 855 | 7 083 |



*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 42%.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 10 584 014 | 4 677 046 | 8 433 666 | 550 798 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 550 798 | -550 798 |
| Reservering underhållsfond | | 192 000 | -192 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 387 754 | 1 387 754 | |
| Årets resultat | | | | -1 394 517 |
| Vid årets slut | 10 584 014 | 3 481 292 | 10 180 218 | -1 394 517 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 8 984 464 |
| Årets resultat | -1 394 517 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -192 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 387 754 |
| Summa | 8 785 702 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 8 785 702 |
|--|------------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 654 046 | 3 651 314 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 520 104 | 513 190 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 174 150 | 4 164 504 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 036 314 | -2 084 049 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -285 221 | -299 494 |
| Personalkostnader | Not 6 | -84 159 | -64 240 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -828 033 | -819 033 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 233 727 | -3 266 817 |
| Rörelseresultat | | -1 059 577 | 897 687 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 8 064 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 282 | 1 668 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -336 222 | -356 621 |
| Summa finansiella poster | | -334 940 | -346 889 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 394 517 | 550 798 |
| Årets resultat | | -1 394 517 | 550 798 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 57 006 698 | 57 632 652 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 132 472 | 154 551 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 57 139 171 | 57 787 204 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 11 | 84 000 | 84 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 84 000 | 84 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 57 223 171 | 57 871 204 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 60 | 60 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 38 245 | 38 245 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 388 949 | 420 265 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 427 254 | 458 570 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 478 142 | 1 556 658 |
| Summa kassa och bank | | 478 142 | 1 556 658 |
| Summa omsättningstillgångar | | 905 396 | 2 015 228 |
| Summa tillgångar | | 58 128 567 | 59 886 432 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 10 584 014 | 10 584 014 | |
| Fond för yttre underhåll | 3 481 292 | 4 677 046 | |
| Summa bundet eget kapital | 14 065 306 | 15 261 060 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 10 180 218 | 8 433 666 | |
| Årets resultat | -1 394 517 | 550 798 | |
| Summa fritt eget kapital | 8 785 702 | 8 984 464 | |
| Summa eget kapital | 22 851 007 | 24 245 524 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 0 | 34 231 761 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 34 231 761 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 33 431 682 | 304 678 |
| Leverantörsskulder | | 430 118 | 381 252 |
| Skatteskulder | | 6 456 | 3 544 |
| Övriga skulder | Not 16 | 274 346 | 126 491 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 134 957 | 593 182 |
| Summa kortfristiga skulder | | 35 277 559 | 1 409 147 |
| Summa eget kapital och skulder | | 58 128 567 | 59 886 432 |

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 | 90 |
| Bergvärme | Linjär | 40 |
| Markanläggningar | Linjär | 20 |
| Digitala trapphustavlor | Linjär | 10 |

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 | 2 907 570 | 2 907 564 |
| Hyror, lokaler | 759 076 | 754 150 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -12 600 | -10 400 |
| Summa nettoomsättning | 3 654 046 | 3 651 314 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 9 646 | 5 814 |
| Fakturerade kostnader | 540 | 540 |
| Övriga rörelseintäkter | 509 918 | 506 836 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 520 104 | 513 190 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 944 498 | -45 306 |
| Reparationer | -280 890 | -175 139 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -80 024 | -77 112 |
| Tomträttsavgäld | -402 600 | -402 600 |
| Försäkringspremier | -77 692 | -58 222 |
| Kabel- och digital-TV | -37 250 | -36 862 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 1 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -4 500 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -6 028 | -7 619 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -6 000 | -9 315 |
| Snö- och halkbekämpning | -148 976 | -166 287 |
| Förbrukningsinventarier | -13 363 | -6 663 |
| Vatten | -151 074 | -143 940 |
| Fastighetsel | -472 799 | -557 912 |
| Uppvärmning | -160 597 | -140 589 |
| Sophantering och återvinning | -56 941 | -57 639 |
| Förvaltningsarvode drift | -193 082 | -200 044 |
| Summa driftskostnader | -4 036 314 | -2 084 049 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -83 541 | -84 494 |
| IT-kostnader | -112 335 | -111 607 |
| Arvode, yrkesrevisor | -17 200 | -17 300 |
| Övriga förvaltningskostnader | -18 295 | -12 373 |
| Kreditupplysningar | -675 | -675 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 646 | -5 814 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -8 990 | -9 160 |
| Konsultarvoden | 0 | -6 875 |
| Bankkostnader | -1 610 | -1 550 |
| Advokat och rättegångskostnader | 0 | -29 250 |
| Övriga externa kostnader | -32 929 | -20 396 |
| Summa övriga externa kostnader | -285 221 | -299 494 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -62 641 | -58 034 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | 7 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 837 | 1 568 |
| Sociala kostnader | -19 681 | -14 774 |
| Summa personalkostnader | -84 159 | -64 240 |

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

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -641 674 | -641 674 |
| Avskrivning Markanläggningar | -108 022 | -99 022 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -56 258 | -56 258 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -22 079 | -22 079 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -828 033 | -819 033 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0 | 8 064 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 8 064 |

**Se kommentar i förvaltningsberättelsen sidan 3*

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 68 659 091 | 68 659 091 |
| Tomtmark | 2 250 320 | 2 250 320 |
| Markanläggning | 1 980 448 | 1 980 448 |
| | 72 889 859 | 72 889 859 |
| Årets anskaffningar | | |
| Markanläggning | 180 000 | 0 |
| | 180 000 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 73 069 859 | 72 889 859 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -14 523 570 | -13 881 896 |
| Tillkommande utgifter | -337 548 | -281 290 |
| Markanläggningar | -396 088 | -297 066 |
| | -15 257 206 | -14 460 252 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -641 674 | -641 674 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -56 258 | -56 258 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -108 022 | -99 022 |
| | -805 954 | -796 954 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -16 063 160 | -15 257 206 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 57 006 699 | 57 632 653 |
| Varav | | |
| Byggnader | 53 493 847 | 54 135 521 |
| Tillkommande utgifter | 1 856 514 | 1 912 772 |
| Markanläggningar | 1 656 338 | 1 584 360 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 115 000 000 | 115 000 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 115 000 000 | 115 000 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>59 000 000</i> | <i>59 000 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>56 000 000</i> | <i>56 000 000</i> |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 220 788 | 220 788 |
| | 220 788 | 220 788 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 220 788 | 220 788 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -66 237 | -44 158 |
| | -44 158 | -44 158 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -22 079 | -22 079 |
| | -88 316 | -66 237 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | 0 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 132 472 | 154 44 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 132 472 | 154 551 |

Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar | 84 000 | 84 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 84 000 | 84 000 |

168 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 38 245 | 38 245 |
| Summa övriga fordringar | 38 245 | 38 245 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 20 844 | 15 160 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 18 189 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 9 435 | 9 312 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 27 720 | 27 720 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 230 300 | 249 234 |
| Förutbetald tomträtsavgäld | 100 650 | 100 650 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 388 949 | 420 265 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB | 5 144 | 603 878 |
| Transaktionskonto, Swedbank | 472 998 | 952 780 |
| Summa kassa och bank | 478 142 | 1 556 658 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------|-------------------|
| Inteckningslån | 33 431 682 | 34 536 439 |
| Nästa års omsättning kortfristig del | -33 431 682 | |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -304 678 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 0 | 34 231 761 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SBAB | 0,82% | 2021-01-15 | 9 251 327,00 | 0,00 | 18 987,00 | 9 232 340,00 |
| SBAB | 0,79% | 2021-02-15 | 4 581 079,00 | 0,00 | 310 870,00 | 4 270 209,00 |
| SBAB | 0,87% | 2021-02-15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SBAB | 0,80% | 2021-05-04 | 2 687 942,00 | 0,00 | 19 264,00 | 2 668 678,00 |
| SBAB | 0,80% | 2021-05-04 | 9 430 465,00 | 0,00 | 57 505,00 | 9 372 960,00 |
| SBAB | 0,80% | 2021-08-17 | 4 237 940,00 | 0,00 | 340 000,00 | 3 897 940,00 |
| SBAB | 0,78% | 2021-09-07 | 4 347 686,00 | 0,00 | 358 131,00 | 3 989 555,00 |
| Summa | | | 34 536 439,00 | 0,00 | 1 104 757,00 | 33 431 682,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 318 284 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 318 284 kr årligen

Kommande verksamhetsår ska föreningens samtliga lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 16 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Lån under betalning | 134 713 | 0 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 11 817 | 11 817 |
| Skuld för moms | 127 816 | 114 674 |
| Summa övriga skulder | 274 346 | 126 491 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 640 | 4 245 |
| Upplupna elkostnader | 64 626 | 61 885 |
| Upplupna vattenavgifter | 25 205 | 24 050 |
| Upplupna värmekostnader | 24 940 | 12 167 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 10 500 | 10 170 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 500 | 17 800 |
| Upplupna styrelsearvoden | 51 209 | 46 937 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 692 149 | 13 275 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 246 188 | 402 653 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 134 957 | 593 182 |

Not 18 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 65 494 000 | 65 494 000 |

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har upptagit ett lån i februari 2021 motsvarande 700 000 kr för att finansiera gjorda och pågående underhåll.

Styrelsens underskrifter

Wosta 2021-04-20

Ort och datum

Jeannette Westerlund (Hans) Per

Jeannette Westerlund

Maria Flodqvist

Johan Bisenius

Jonas Nyberg

Karin Bergman

Karin Wernström Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-07

Allegretto Revision AB

Eva Stein

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Bertil Wallberg

Bertil Wallberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Grycken
Org.nr 716421-6462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Grycken 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Riksbyggens Brf Grycken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

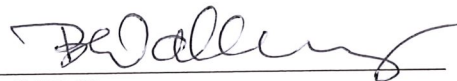
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 juni 2021



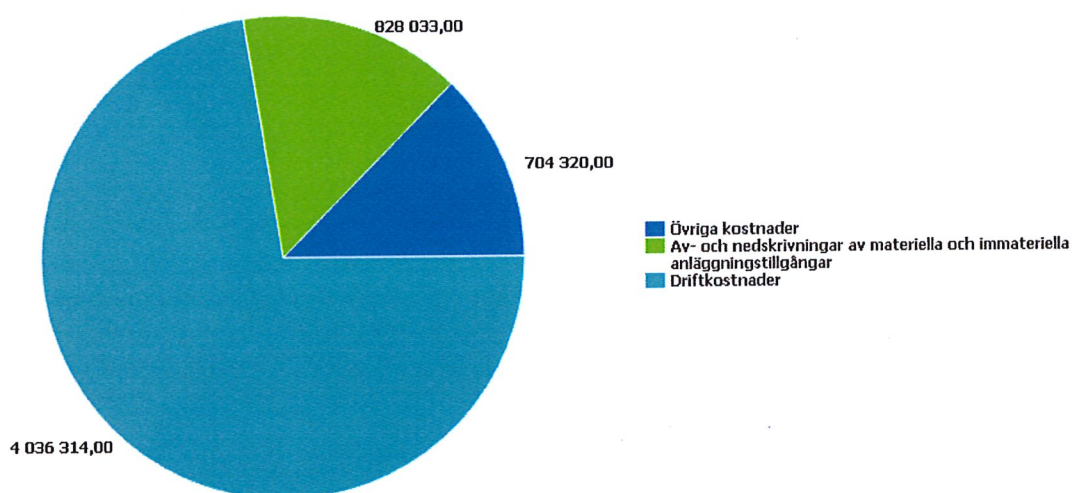
Eva Stein
Auktoriserad revisor



Bertil Wallberg
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 4 036 314 | 2 084 049 |
| Övriga externa kostnader | 285 221 | 299 494 |
| Personalkostnader | 84 159 | 64 240 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 828 033 | 819 033 |
| Finansiella poster | 334 940 | 346 889 |
| Summa kostnader | 5 568 667 | 3 613 706 |



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.

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.

RB BRF Grycken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Grycken 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

