

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Tornfalken i Uppsala
Org nr: 769611-3716



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



ef

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tornfalken i
Uppsala 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 2004-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är 665 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 188 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 853 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 67:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 61 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal som delas med Brf Jaktfalken. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastigheternas adress är Råbyvägen 20-28 i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via Proinova AB (försäkringsmäklare)
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	20	30	8	2	61

Dessutom tillkommer:

Garage
42

Total tomtarea	2 173 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 614 m ²
Total bostadsarea	4 614 m²
Lokaler bostadsrätt	525 m ²
Total lokalarea	525 m²

Av den totala arean utgör uthyrningsbar yta 1432m², vilket motsvarar 18,8% av fastighetens totalyta.

Årets taxeringsvärde	82 583 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 583 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Förvaltning
Ragn-Sells AB	Sophämtning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten och sophämtning
OTIS AB	Hissbesiktning
Schindler Hiss AB	Garageportsservice
Telia	Bredband
Vattenfall	El och uppvärmning
Bixia	El
Cupola	Serviceavtal för rökluckor

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är inrättad, som tillgodoser gemensamhetslokal samt dagvattenledning för RB BRF Tornfalken och RB BRF Jaktfalken. Intäkterna och kostnaderna för anläggningen kommer att fördelas lika mellan föreningarna. Vissa driftskostnader (el, vatten etc. är beräknade via schablon).

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 257 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste i september 2020. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 3 054 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 305 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 380 tkr (82 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Målning entrépartier	2014
OVK-besiktning samt ventilationsrengöring	2015
Tak till postfack/boxar	2015
Filterbyten till undercentral	2016
Montering av cykelställ	2017
OVK-besiktning, FT/FX-system	2018
Rensning ventilationskanaler, FT-system	2018
Målning av entrépartier	2018
Byte av armatur i trapphus	2018
Brytskydd. Entrédörrar och källardörrar	2019
OVK rengöring och åtgärder	2019
Justering av markplattor	2019

Årets och nästa års underhåll/planer
Beskrivning

År

Belopp

Oljning av utemöbel	2020	20 970
Stamspolning	2020	41 504
Investering; Installation av laddstolpar	2020	32 983
Pergola	2021	175 000
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2021	58 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Karling	Ordförande	2022
Anders Nyström	Vice ordförande	2021
Anna Storensten	Sekreterare	2021
Mathias Jonsson	Ledamot	2022
Frida Favre	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daoud Mustafa	Suppleant	2021
Jan Wallén	Suppleant	2021
Camilla Edman	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor
Sandra Broberg	Förtroendevald revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 760 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

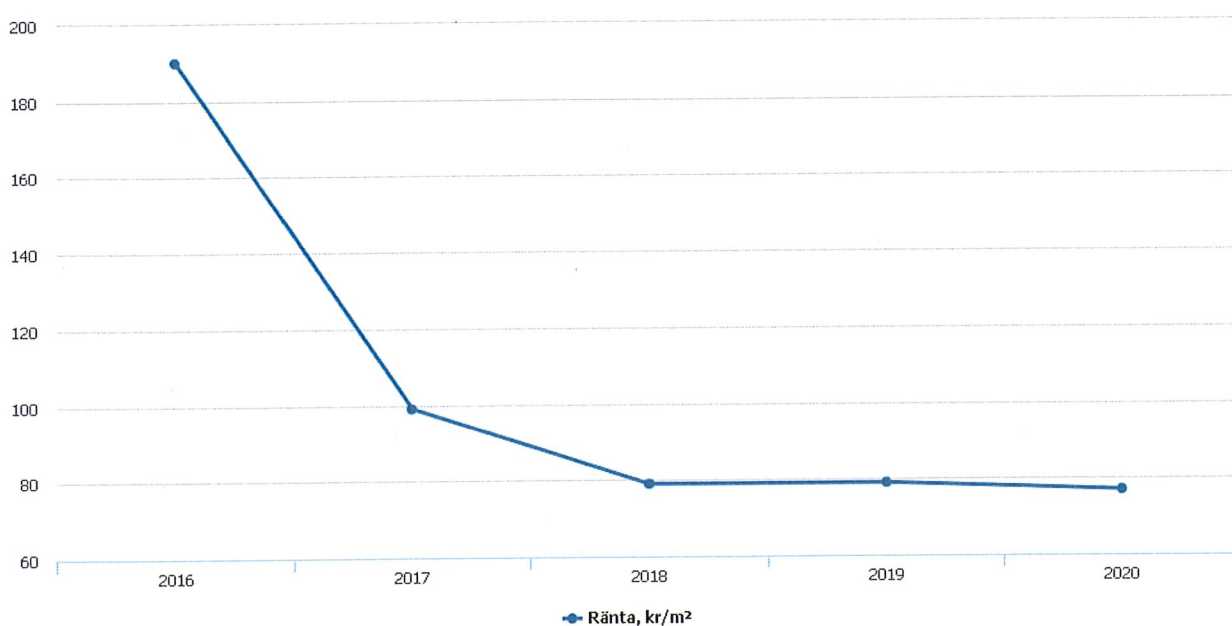
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

gn

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 000	4 024	4 008	3 996	3 981
Resultat efter finansiella poster	665	682	623	1 163	238
Årets resultat	665	682	623	1 163	238
Resultat exklusive avskrivningar	1 853	1 868	1 809	2 349	1 423
Soliditet %	74	74	73	71	70
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	18	87	107	174	125
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	146	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	760	760	760	760	760
Ränta, kr/m ²	77	79	79	99	190
Lån, kr/m ²	7 459	7 690	8 116	8 698	8 987

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 405 000	1 157 113	1 583 166	682 056
Disposition enl. årsstämmobeslut			682 056	-682 056
Reservering underhållsfond		380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-62 474	62 474	
Årets resultat				664 520
Vid årets slut	109 405 000	1 474 639	1 947 696	664 520

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 265 222
Årets resultat	664 520
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	62 474
Summa	2 612 215

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 612 215

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

gr

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 999 923	4 023 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	316 666	191 685
Summa rörelseintäkter		4 316 589	4 215 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 569 339	-1 390 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 407	-498 846
Personalkostnader	Not 6	-100 157	-68 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 188 352	-1 185 603
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	13 250
Summa rörelsekostnader		-3 255 256	-3 130 307
Rörelseresultat		1 061 333	1 085 292
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	-9	-1 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-396 804	-404 340
Summa finansiella poster		-396 813	-403 236
Resultat efter finansiella poster		664 520	682 056
Årets resultat		664 520	682 056

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	150 360 505	151 546 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	30 234	0
Summa materiella anläggningstillgångar		150 390 739	151 546 109
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		150 421 239	151 576 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 461	1 690
Övriga fordringar	Not 16	50 210	227 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	204 672	212 628
Summa kortfristiga fordringar		257 343	442 042
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 858 222	1 007 549
Summa kassa och bank		1 858 222	1 007 549
Summa omsättningstillgångar		2 115 565	1 449 591
Summa tillgångar		152 536 804	153 026 200

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	109 405 000	109 405 000	
Fond för yttre underhåll	1 474 639	1 157 113	
Summa bundet eget kapital	110 879 639	110 562 113	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 947 696	1 583 166	
Årets resultat	664 520	682 056	
Summa fritt eget kapital	2 612 215	2 265 222	
Summa eget kapital	113 491 855	112 827 335	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	27 158 594	38 532 696
Summa långfristiga skulder		27 158 594	38 532 696
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 174 102	987 904
Leverantörsskulder	Not 20	155 533	148 657
Skatteskulder	Not 21	1 495	0
Övriga skulder	Not 22	13 600	14 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	541 626	515 312
Summa kortfristiga skulder		11 886 356	1 666 169
Summa eget kapital och skulder		152 536 804	153 026 200

4

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	118

Mark är inte föremål för avskrivningar.

gr

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	3 506 604	3 506 604
Hyror, garage	289 920	286 314
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 392	-6 675
Elavgifter	210 791	237 671
Summa nettoomsättning	3 999 923	4 023 914

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	167 628	167 628
Övriga lokalintäkter	1 950	0
Övriga avgifter	0	800
Övriga ersättningar, <i>panter och överlåtelser</i>	23 107	22 251
Fakturerade kostnader	6 827	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-14
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelser</i>	900	660
Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsuthyrning</i>	7 454	
Försäkringsersättningar, <i>Trafikförsäkringen</i>	108 799 ¹	0
Summa övriga rörelseintäkter	316 666	191 685

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-62 474	-59 573
Reparationer	-257 460 ¹	-110 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 830	-17 830
Försäkringspremier	-54 451	-53 643
Kabel- och digital-TV ²	-164 061	-172 638
Pcb/Radonsanering	-26 300	-13 233
Återbäring från Riksbyggen	0	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 310	-2 577
Serviceavtal	-6 584	-4 363
Obligatoriska besiktningar	-60 760	-58 010
Snö- och halkbekämpning	-5 237	-30 956
Förbrukningsinventarier	-2 305	-26 441
Vatten	-150 664	-136 252
Fastighetsel	-335 776	-300 242
Uppvärmning	-298 616	-318 505
Sophantering och återvinning	-78 680	-68 861
Förvaltningsarvode drift, <i>inre och yttre skötsel utöver avtal</i>	-28 831	-23 046
Summa driftskostnader	-1 569 339	-1 390 528

¹ Påkörd garageport, ca 122 tkr av reparationskostnaderna härrör detta

² Omförhandlat avtal i början av 2019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-310 736 ³	-372 027
Arvode, yrkesrevisorer	-18 156	-18 019
Övriga förvaltningskostnader	-14 283	-6 992
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 682	-13 721
Representation	-200	0
Kontorsmateriel	-420	0
Telefon och porto	-110	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-64 678
Medlems- och föreningsavgifter	-4 575	-4 575
Bankkostnader	-4 300	-3 534
Övriga externa kostnader ⁴	-21 945	-15 301
Summa övriga externa kostnader	-397 407	-498 846

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-21 250
Sammanträdesarvoden	-47 975	-34 125
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Sociala kostnader	-23 182	-11 205
Summa personalkostnader	-100 157	-68 580

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 185 603	-1 185 603
Avskrivning Installationer	-2 749	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 188 352	-1 185 603

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	13 250
Summa övriga rörelsekostnader	0	13 250

³ Omförhandlat avtal

⁴ Stämmokostnader, kostnader för påminnelse, inkassohantering och andrahandsuthyrning. Under 2020 finns även kostnader för rättelseanmaning och poströstning

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 928
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 928

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	-120
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	2
Övriga ränteintäkter	-81	-1 706
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-9	-1 824

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-396 804	-404 340
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-396 804	-404 340

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	140 000 000	140 000 000
Mark	18 800 000	18 800 000
	158 800 000	158 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 800 000	158 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 253 891	-6 068 288
	-7 253 891	-6 068 288
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 185 603	-1 185 603
	-1 185 603	-1 185 603
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 439 494	-7 253 891
Restvärde enligt plan vid årets slut	150 360 505	151 546 108
Varav		
Byggnader	131 560 505	132 746 108
Mark	18 800 000	18 800 000

Taxeringsvärden

Bostäder	80 800 000	80 800 000
Lokaler	1 783 000	1 783 000
Totalt taxeringsvärde	82 583 000	82 583 000
<i>varav byggnader</i>	<i>67 783 000</i>	<i>67 783 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 800 000</i>	<i>14 800 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installation av laddstolpe	32 983	
	32 983	0
Årets avskrivningar		
Installationer	2 749	
	2 749	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	0	
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 234	0
Varav		
Installation av laddstolpe	30 234	

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	30 500	30 500
Summa andra långfristiga fordringar	30 500	30 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 461	6 603
Kundfordringar	0	62 076
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-66 989
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 461	1 690

gr

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	91 796
Skattekonto	24 409	135 928
Momsfordringar	25 801	0
Summa övriga fordringar	50 210	227 724

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	153	0
Upplupna ränteintäkter	0	94
Förutbetalda försäkringspremier	63 378	54 451
Förutbetalda driftkostnader	0	1 649
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 601	93 850
Förutbetald vattenavgift	13 764	8 832
Förutbetald renhållning	11 242	3 788
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 810	27 810
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 724	22 155
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 672	212 628

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 214	4 201
Transaktionskonto	1 854 008	1 003 348
Summa kassa och bank	1 858 222	1 007 549

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	38 332 696	39 520 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-740 928	-987 904
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 433 174	0
Långfristig skuld vid årets slut	27 158 594	38 532 696

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-03-11	10 680 150,00	-10 618 406,00	61 744,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2020-03-25	18 160 300,00	-18 036 812,00	123 488,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2021-03-25	0,00	10 618 406,00	185 232,00	10 433 174,00
SWEDBANK	1,59%	2022-03-25	10 680 150,00	0,00	246 976,00	10 433 174,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2024-03-30	0,00	18 036 812,00	570 464,00	17 466 348,00
Summa			39 520 600,00	0,00	1 187 904,00	38 332 696,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 928 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	155 533	148 657
Summa leverantörsskulder	155 533	148 657

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	91 796
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	17 830	17 830
Debiterad preliminärskatt	-16 335	-109 626
Summa skatteskulder	1 495	0

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	13 600	16 800
Skuld för moms	0	-2 504
Summa övriga skulder	13 600	14 296

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 109	14 280
Upplupna räntekostnader	4 334	22 609
Upplupna elkostnader	38 866	33 920
Upplupna värmekostnader	40 012	41 162
Upplupna revisionsarvoden	13 000	18 700
Upplupna styrelsearvoden	64 000	55 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 851	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 025	1 722
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	340 429	327 044
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	541 626	515 312

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 395 000	49 395 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

UPPSALA 2021-03-02

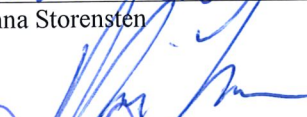
Ort och datum



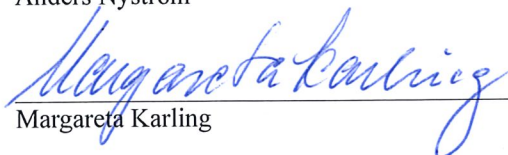
Anna Storensten



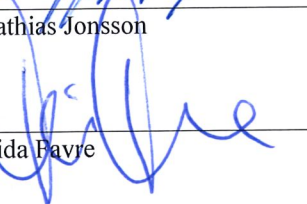
Anders Nyström



Mathias Jonsson



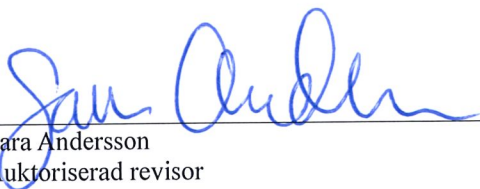
Margareta Karling



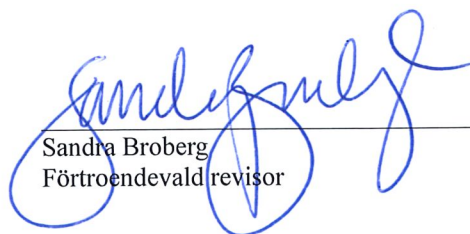
Frida Favre

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/3-2021

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor



Sandra Broberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Tornfalken i Uppsala
organisationsnummer 769611-3716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Tornfalken i Uppsala för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 RB BRF Tornfalken i Uppsala för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

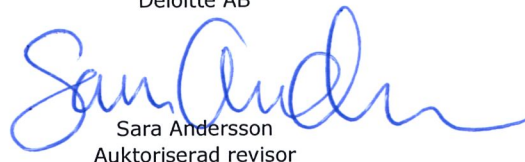
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Östersund den 15 mars 2021

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Tornfalken i Uppsala, org. nr. 769611-3716

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i **RB BRF Tornfalken i Uppsala**, org. nr. **769611-3716** för räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2021-02-19

Ort och datum



Sandra Broberg

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

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).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Tornfalken i Uppsala

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Tornfalken i Uppsala 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

