

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Tunabergsallén
Org nr: 716422-6479



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tunabergsallén
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-11.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 118% till 198%.

Årets resultat är 832 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tunabackar 33:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 43 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastigheternas adress är Svartbäcksgatan 110 i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via Proinova AB

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.	>5 r.o.k.	Summa
3	13	14	13			43

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
			49

Total tomtarea 6 274 m²

Bostäder bostadsrätt 3 076 m²

Total bostadsarea 3 076 m²

Årets taxeringsvärde 64 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 51 600 000 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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
OTIS AB	Hissar
Telia AB	TV, bredband och telefoni
Hi3G AB	Lokalupplåtelse, basradiostation
Aimo Park Sweden AB	Parkeringsövervakning
Åke Huss	Ventilationsservice
Returpappercentralen	Återvinning
Upplands Brandservice	Brandskydd
Lås & säkerhetscenter	Nyckelhantering

Föreningen är delaktig i Tunabergs Samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Uppsalahus 38 och RB Brf Tunaberg 1. I samfälligheten förvaltas tre gemensamhetsanläggningar varav föreningens andel är 31,5% i Tuna Backar ga:4.

Genom delägarförvaltning tillsammans med nämnda bostadsrättsföreningar förvaltas också gemensamhetsanläggningen Tuna Backar ga:6 varav föreningens andel för närvarande är 1 av totalt 3 33.33%.

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 57 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Årets avsättning är 541 tkr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 524 tkr per år för de närmaste 10 åren (2020-2029).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya tvättmaskiner, torktumlare, mangel & torkutrustning	2011-2013
Nya köksfläktar	2012
Utvändigt målning cykelrum	2013
Utvändigt målning tvättstuga	2013
Spolning avloppsstammar	2013
Målning tvättstuga & trapphus	2014
Omläggning av betongplattor	2015
Ny belysning i trapphus och entréer	2015
Fällning av träd och plantering buskage	2015
Åtgärd av tilluftsventiler	2015
Planteringar	2016
Byte termostatventiler	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning skärmtak	13 475

Planerat underhåll och andra planer	År
Solceller	2020
Individuell mätdata - IMD av el	2020
Spolning avloppsstammar	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Wiberg	Ordförande	2020
Gert-Ove Stångberg	Vice ordförande	2021
Dagny Lind	Sekreterare	2020
Marie Dahlin	Ledamot	2021
Frida Favre	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Ekström	Suppleant	2020
Karin Eklöf	Suppleant	2020
Camilla Edman	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor
Sara Rääf	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Linda Olsson

Valberedning

Claes Ekström
Hans Dahlin

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet i styrelsen som valdes vid årsstämman har pågått under året med fem ordinarie ledamöter varav en ledamot från Riksbyggen samt 3 suppleanter varav en från Riksbyggen. Tio styrelsemöten har hållits under 2019. Före styrelsemötena har föreningens ordförande och sekreterare ett gemensamt möte i syfte att planera kommande styrelsemöten.

Ordinarie årsstämma genomfördes 22 maj i vår trädgård. Efter stämman bjöds medlemmarna på förtäring. Extra årsstämma hölls den 10 oktober. Årsstämman fattade ett enhälligt beslut om att införa IMD (individuellt mätning och debitering) av elen. Riksbyggens energiingenjör gick före beslutsfattandet igenom vad IMD av elen innebär. Arbetet med att införa IMD har påbörjats.

Styrelsen har under verksamhetsåret fattat beslut om en projektplan för installation av solceller på våra tak utifrån tidigare årsstämmobeslut. Styrelsen har ansökt om bidrag från Länsstyrelsen. Våra tak har besiktigats och nödvändiga reparationer av dem har påbörjats.

Arbetet med rengöring av balkongerna har avslutats med algbehandling under våren. Vi hade sommarfest i vår fina trädgård den 22 augusti med korvgrillning och förtäring samt tipspromenad med priser för barnen. Gemensam städning av våra gemensamma utrymmen 18 maj och 12 oktober.

Trädgården: Trädgårdsgruppen består av 3 styrelsemedlemmar som planerar nyplanteringar och skötseln av trädgården, boende är välkomna att delta i arbetet. Styrelsen har vattnat i trädgårdens planteringar under sommaren.

Den 1:a december hade vi glöggmingel vid vår julgran, välbesökt av både vuxna och barn. Mycket trevligt och uppskattat.

Styrelsen har årlig genomgång av vår fastighet och utemiljö tillsammans med förvaltare från Riksbyggen för att planera åtgärder som behövs samt upptäcka eventuella fel och brister.

Under 2019 hade vi 1 överlåtelse av lägenhet. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning under 1 år från första augusti 2019. Styrelsen har aktiv bevakning av föreningens banklån för att få de bästa förutsättningarna för placering av dem. Styrelsen fattade beslut om en extra amortering.

Styrelsen fattade vid årets sista sammanträde beslut om att höja årsavgiften med 2% från 2020-01-01 med anledning av uppskrivning för kostnader av vatten, el, sophämtning och förvaltning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2011-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

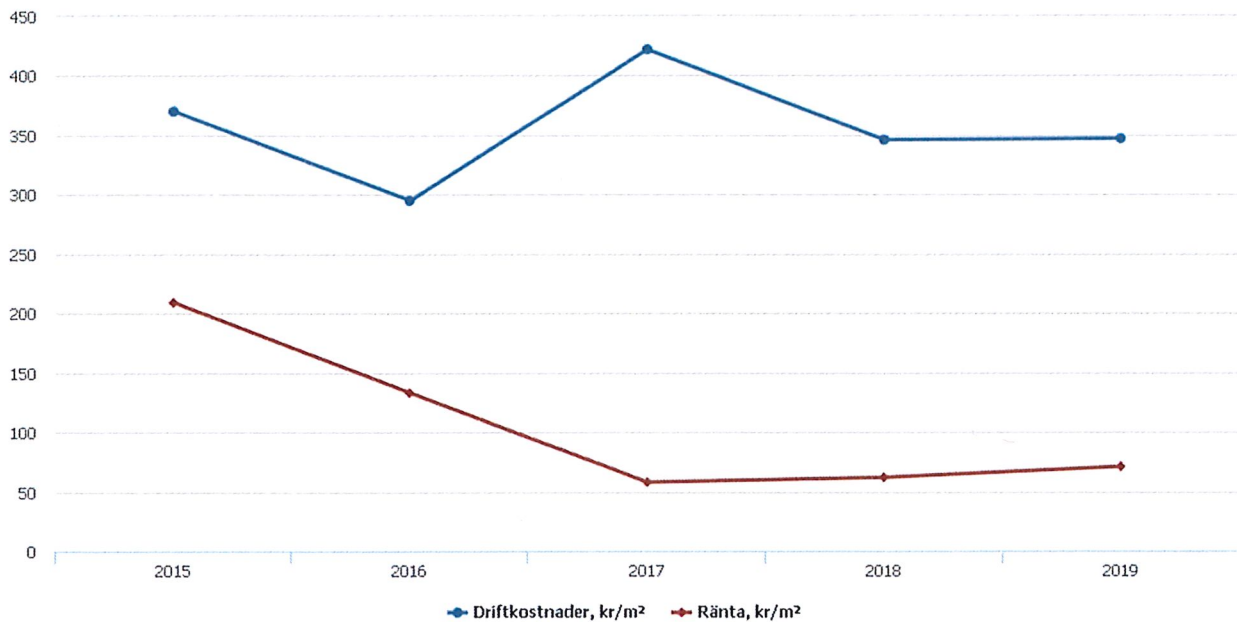
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 792	2 789	2 803	2 803	2 844
Resultat efter finansiella poster	832	28	634	614	237
Årets resultat	832	28	634	614	237
Balansomslutning	36 586	36 666	37 291	37 105	37 182
Soliditet %	46	44	43	41	40
Likviditet %	198	118	197	158	104
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	865	865	865	865	865
Driftkostnader, kr/m ²	347	346	422	295	370
Ränta, kr/m ²	71	62	58	133	209
Underhållsfond, kr/m ²	1 126	955	1 034	918	871
Lån, kr/m ²	6 302	6 662	6 801	6 967	7 119



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

Handwritten signature and initials:
 [Signature]
 GOS AW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 025 015	0	0	2 936 493	2 979 756	27 666
Disposition enl. årsstämmobeslut					27 666	-27 666
Reservering underhållsfond				541 000	-541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-13 475	13 475	
Årets resultat						831 952
Vid årets slut	10 025 015	0	0	3 464 018	2 479 897	831 952

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr


Balanserat resultat	3 007 422
Årets resultat	831 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 475
Summa	3 311 849

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 311 849

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

965 
AN

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 791 736	2 788 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 133	58 662
Summa rörelseintäkter		2 933 869	2 847 292
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 067 514	-1 760 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 236	-458 020
Personalkostnader	Not 6	-92 073	-95 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-323 378	-323 378
Summa rörelsekostnader		-1 889 202	-2 636 872
Rörelseresultat		1 044 668	210 421
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 192	6 192
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	365
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-218 908	-189 312
Summa finansiella poster		-212 716	-182 755
Resultat efter finansiella poster		831 952	27 666
Årets resultat		831 952	27 666

U
ROS AW

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 724 078	35 047 455
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 724 078	35 047 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	64 500	64 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 500	64 500
Summa anläggningstillgångar		34 788 578	35 111 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	-250
Övriga fordringar	Not 14	32 904	42 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	250 476	79 127
Summa kortfristiga fordringar		283 380	120 967
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 513 731	1 433 529
Summa kassa och bank		1 513 731	1 433 529
Summa omsättningstillgångar		1 797 111	1 554 497
Summa tillgångar		36 585 689	36 666 452


Gör AN

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 025 015	10 025 015
Fond för yttre underhåll		3 464 018	2 936 493
Summa bundet eget kapital		13 489 033	12 961 508
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 479 897	2 979 756
Årets resultat		831 952	27 666
Summa fritt eget kapital		3 311 849	3 007 422
Summa eget kapital		16 800 882	15 968 930
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 876 271	19 382 811
Summa långfristiga skulder		18 876 271	19 382 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	508 720	1 108 720
Leverantörsskulder	Not 18	51 393	15 768
Skatteskulder	Not 19	31	0
Övriga skulder	Not 20	46 087	14 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	302 305	175 415
Summa kortfristiga skulder		908 536	1 314 711
Summa eget kapital och skulder		36 585 689	36 666 452

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized 'Z' and '909 PW'.

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	113

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 660 364	2 660 364
Hyror, lokaler	0	-7 070
Hyror, p-platser	109 200	109 200
Hyror, övriga, <i>mast</i>	31 656	30 953
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 484	-4 817
Summa nettoomsättning	2 791 736	2 788 631

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelse</i>	6 189	5 444
Fakturerade kostnader	1 960 ¹	0
Övriga sidointäkter, <i>mast</i>	24 017	29 258 ²
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	3
Övriga rörelseintäkter, <i>Q-park/Aimo Park</i>	28 537	23 777
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgift</i>	240	180
Övriga rörelseintäkter, <i>fakturering till SFF, el UC 2017-2019</i>	81 197	0
Summa övriga rörelseintäkter	142 133	58 662

¹ Extra nycklar

² Ca 6 tkr från 2017

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-13 475	-697 355
Reparationer	-56 751	-65 975
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 211	-57 491
Samfällighetsavgifter	-524 052 ³	-521 628
Försäkringspremier	-42 208	-35 506
Kabel- och digital-TV	-120 608	-124 179
Återbäring från Riksbyggen	7 100	4 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 934	-2 908
Serviceavtal	-11 584 ⁴	-4 168
Obligatoriska besiktningar, <i>hissbesiktning</i>	-41 166	-37 751
Obligatoriska besiktningar, <i>övrigt</i>	0	-23 375 ⁵
Statuskontroll	0	-1 550
Drift och förbrukning, <i>övrigt</i>	-15 047 ⁶	0
Förbrukningsmaterial- och inventarier	-9 769	-47 658
Fastighetsel	-74 090	-80 524
Sophantering och återvinning	-67 604	-63 517
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård - extra</i>	-36 115 ⁷	-1 222
Summa driftkostnader	-1 067 514	-1 760 433

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-354 454 ⁸	-329 527
IT-kostnader	-5 128	-5 772
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 730	-11 442
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 734	-5 899
Representation	-3 872	0
Kontorsmateriel	-49	-40
Medlems- och föreningsavgifter	-3 225	-3 225
Bankkostnader	-2 045	-15 379
Övriga externa kostnader	-7 750	-70 012
Summa övriga externa kostnader	-406 236	-458 020

³ Samfällighetsavgift
Vatten 56 tkr; Värme 348 tkr; Övrigt 117 tkr

⁴ Utökat avtal - låscylinder

⁵ Radonmätning

⁶ Takbesiktning

⁷ Bl a Beskrifningar av buskage

⁸ Inkluderar tilläggstjänster såsom; Lånehantering och arvode för påminnelsehantering

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-45 499
Sammanträdesarvoden	-30 500	-28 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Sociala kostnader	-15 073	-18 041
Summa personalkostnader	-92 073	-95 040

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-323 378	-323 378
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-323 378	-323 378

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 192	6 192
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 192	6 192

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	365
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	365

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-218 908	-189 312
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-218 908	-189 312



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 380 000	36 380 000
Mark	2 700 000	2 700 000
	39 080 000	39 080 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 080 000	39 080 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 032 545	-3 709 167
	-4 032 545	-3 709 167
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-323 378	-323 378
	-323 378	-323 378
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 355 923	-4 032 545
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 724 078	35 047 455
Varav		
Byggnader	32 024 078	32 347 455
Mark	2 700 000	2 700 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	51 600 000
	64 000 000	51 600 000
Totalt taxeringsvärde	64 000 000	51 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>17 600 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar, <i>intresseföreningen</i>	64 500	64 500
Summa andra långfristiga fordringar	64 500	64 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-250
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-250

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 689
Skattekonto	32 904	32 904
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 498
Summa övriga fordringar	32 904	42 091

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 887	42 208
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 846	26 868
Förutbetald renhållning	27 496	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 051	10 051
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 197	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 476	79 127

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	1 513 731	1 433 529
Summa kassa och bank	1 513 731	1 433 529

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 384 991	20 491 531
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-508 720	-1 108 720
Långfristig skuld vid årets slut	18 876 271	19 382 811

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,15%	Rörligt	5 949 263,00	0,00	850 000,00	5 099 263,00
SWEDBANK	1,50%	2022-02-25	5 949 264,00	0,00	250 000,00	5 699 264,00
SWEDBANK	1,00%	2024-05-24	8 593 004,00	0,00	6 540,00	8 586 464,00
Summa			20 491 531,00	0,00	1 106 540,00	19 384 991,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	51 393	15 768
Summa leverantörsskulder	51 393	15 768

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	1 689
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	59 211	57 491
Debiterad preliminärskatt	-59 180	-59 180
Summa skatteskulder	31	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	7 914	14 808
Skuld sociala avgifter och skatter	38 173	0
Summa övriga skulder	46 087	14 808

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 414	1 414
Upplupna räntekostnader	46 341	23 829
Upplupna elkostnader	7 558	8 817
Upplupna revisionsarvoden	9 000	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 500	10 504
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 101	12 494
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 391	102 857
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 305	175 415

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 085 000	29 085 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

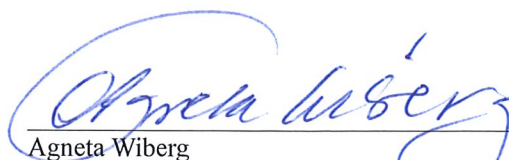
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

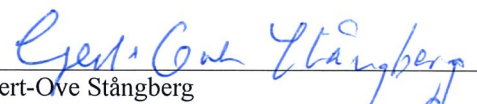
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter


Uppsala 20200310

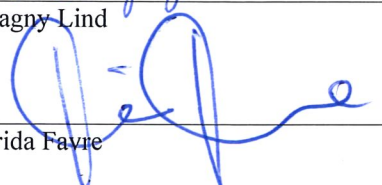
Ort och datum


Agneta Wiberg


Gert-Ove Stångberg


Dagny Lind


Marie Dahlin


Frida Favre

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2020

Borev Revision AB


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor


Sara Rääf
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tunabergsallén i Uppsala, org.nr 716422-6479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tunabergsallén i Uppsala för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 april 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Riksbyggen Bostadsrättsförening Tunabergsallén i Uppsala för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 14 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i RB BRF Tunabergsallén

Organisationsnummer 716422-6479

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för RB BRF Tunabergsallén.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet och årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för RB BRF Tunabergsallén för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2020-03-19

Sara Rääf

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

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 Tunabergsallén

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Tunabergsallén i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

