

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Slusstornet  
Org nr: 716419-6128





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slusstornet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårets  
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klabben 5 i Stockholms Kommun. På fastigheten har uppförts 2 hus med 6 till 8 våningar innehållande 82 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnadsår 2003-2004.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen är ansluten till en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsanläggning som skall tillgodose fastigheternas gemensamma behov av avfallshantering via mobil sopsugsanläggning. Föreningen svarar för ca 22 % av driftkostnaderna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 323% till 496%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 279 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	1	16	39	20	82

### Garage

31

Total bostadsarea 7 994 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 408 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 310 550 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 310 550 000 kr

Fastigheterna är från och med 2017-04-01 fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring avseende bostadstillägg. Hemförsäkring bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Rb Brf Slusstornet är medlemmar i Sjöstadföreningen Hammarby Sjöstad, en gemensam förening för bostadsföreningar i Hammarby Sjöstad.

### **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 389 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 083 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 230 kr/m<sup>2</sup>.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Eva Wallberg	Ordförande	Stämman
Peter Backman	Vice ordförande	Stämman
Margareta Bogatir Studdert	Sekreterare	Stämman
Ulla Carlsson	Ledamot	Stämman
Jan Ekroth	Ledamot	Stämman
Matilda Hedman	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Oskar Sander	Suppleant	Stämman
Magnus Bhattarai-Johansson	Suppleant	Stämman
Jan-Olof Dahlgren	Suppleant	Stämman
Bertil Sundberg	Suppleant	Stämman
Anela Coso	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>
Gustav Pokorny	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Utsedd av</b>
Berit Stockhaus		Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

# Styrelsens redogörelse för 2019/20

## Föreningen

Att bo i bostadsrätt innebär många fördelar men också ett gemensamt ansvarstagande för att föreningens gemensamma egendom ska behålla en god kvalitet. I Brf Slusstornet är vi i skrivande stund 137 medlemmar i föreningens 82 lägenheter. En lägenhet har under 2019/20 varit uthyrd i andra hand under en begränsad tid.

Som medlemmar äger vi inte vår lägenhet; däremot har vi nyttjanderätten till lägenheten. Våra stadgar styr våra rättigheter och skyldigheter i föreningen. Där framgår även vad som är föreningens och vad som är den enskildes ansvar (gränsdragningslista) samt vad som gäller vid ombyggnation etc. Den årliga föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. I vårt fall infaller den på senhösten varje år. På stämman har en medlem per lägenhet rösträtt.

Under andra halvan av verksamhetsåret 2019/20 och under hösten 2020 har verksamheten påverkats av coronapandemin. Gemensamma aktiviteter har inte kunnat genomföras och både föreningens och styrelsens möten har hållits som videomöten på Zoom. Många i föreningen har också arbetat hemifrån, och påverkats av de olika aktiviteter som under perioden pågått i och omkring vår fastighet.

Verksamhetsåret 2019/20 har för styrelsens del i hög grad präglats av projektet att ersätta fjärrvärmens med ett bergvärmesystem, i enlighet med det beslut som fattades vid stämman den 28 november 2019. Inför projektstarten hölls ett informationsmöte på Zoom den 5 april. Under de påföljande fyra veckorna borrades elva hål på gården. Projektet tvingades att ändra placeringen av de behållare som skulle placeras i garaget till det större cykelrummet, med plats för färre cyklar som konsekvens. I ett stort projekt som detta uppstår löpande frågor och situationer som behöver lösas. Även i detta projekt har situationer uppstått som ställt krav på utredning och kommunikation med föreningens medlemmar. Inför föregående års stämma redovisades ekonomiska kalkyler för projektet. I utskicket inför detta års stämma har kalkylerna uppdaterats och bifogas i utskicket av denna årsredovisning. Kalkylerna innebär fortfarande att projektet kommer att minska föreningens uppvärmningskostnader.

Stockholm Vatten och Avfalls (SVoA) projekt i Hammarby backe har gått in produktionsfas. Efter att vi året innan fått avslag från både Länsstyrelsen och regeringen vad gäller vår rätt att överklaga beslutet att låta lastbilarna med sprängmassor köra förbi vår fastighet har årets aktiviteter mer handlat om konsekvenser av sprängningarna i berget. Initialt ansåg SVoA att det räckte med att besiktiga lägenheter trapphuset i 101:an. Efter påtryckningar besiktigades även lägenheterna och trapphusen i 26:an och 28:an samt installerades en vibrationsmätare i källaren till 101:an och en mätare utanför 101:an. Den förra har tagits bort efter att det konstaterats att vibrationerna var långt under satta gränsvärden. Dock uppstår vissa sprickor i skarvar. Eftersom det handlar om ytskikt måste den enskilde bostadsinnehavaren anmäla detta till SVoA för undersökning. Hittills har inga skador på själva fastigheten noterats.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Ett nytt lån har tagits upp för att finansiera merparten av kostnaderna för bergvärmeprojektet. Kapitalkostnaderna är låga på grund av fortsatt låga räntekostnader. Styrelsen följer dock utvecklingen och prövar noga hur lånen ska placeras när det sätts om. Driftskostnaderna, var väsentligt lägre 2019/2020 än året innan. Detta förklaras i första hand av att underhållskostnaderna var obefintliga 2019/20. Kostnaderna varierar ofta mellan åren beroende på när åtgärder genomförs och kostnaderna bokförs. Kostnaderna för underhåll har generellt ökat över tid på grund av att fastigheten blir äldre. 2019/2020 får ses som ett undantag på grund av att fokus istället legat på investeringar.

Enligt traditionen genomfördes en uppskattad julgransplundring den 19 januari, med både barn och vuxna. Traditionen med årlig städdag i april och kräftknyttis i augusti var vi tyvärr tvungna att avstå ifrån på grund av coronapandemin.

Föreningen genomförde återigen en rensning av cyklar som saknade ägare. Insatsen startade i slutet av våren och slutfördes efter sommaren.

Föreningens trädgårdsgrupp sköter om vår trädgård litet extra samt tar hand om växterna i det inte så tomma rummet mellan 22 A och 22 B. Styrelsen samråder med trädgårdsgruppen om vilka åtgärder som behövs. Riksbyggen svarar för den löpande trädgårdsskötseln. Gruppen ser gärna nya medlemmar.



På föreningens webbplats [www.slusstornet.se](http://www.slusstornet.se) finns information om fastigheten och föreningen. Föreningens medlemmar behöver ett lösenord för att få tillgång till alla sidor på webbplatsen. Utöver webbplatsen är föreningens nyhetsbrev, som distribueras via mail, styrelsens viktigaste informationskanal. Observera att det därför är viktigt att informera styrelsen om eventuellt ändrad mailadress. Viktigare information sätts upp i entréerna eller delas ut i samtliga postfack. I entréerna finns även information om hur man vid behov kontaktar styrelsen. Där framgår även vart eventuella fel ska anmälas. Slusstornet har även en sluten Facebook-grupp, som är tänkt att vara ett forum för dialog medlemmar emellan.

## Fastigheten

### *Förvaltningen*

Under 2019/20 genomfördes inget underhåll. Istället har omfattande investeringar planerats och delvis genomförts. Visst underhåll har planerats under året, men genomförts först efter sommaren. Här redovisas endast mer omfattande åtgärder.

Under verksamhetsåret har utredningen av inför den kommande renoveringen av garaget varit en prioriterad fråga. Utredningen påbörjades 2018/19 och i ett första skede misstänktes att fuktgenomslag kom utifrån. Därför undersöktes muren, vilket förklarar den grop som stod öppen under en tid. Styrelsen såg till att en oberoende inspektör anlätades som delade styrelsen misstanke om att problemen huvudsakligen kommer inifrån, varför provtagning gjordes av betongen i både väggar och golv. Utredningen visade att problemet handlar om att vatten har trängt genom betongen och närmar sig armeringen i grundplattan (golvet) samt in i basen av pelarna samt en bit upp på väggarna. Det har lett till att armeringen i sin tur börjat rosta på vissa ställen vilket innebär att hållfastheten i grundplattan, pelarna och nedre delen av väggarna försämras. Försämringen har gått fortare än vad som är normalt, vilket gör att det nu är nödvändigt att vidta åtgärder och att detta måste göras så snart som möjligt. Det är ett omfattande arbete som måste genomföras i etapper, vilket innebär att garaget kommer att vara stängt under ca åtta månader från och med 1 december 2020. Styrelsen har anlitat särskild kompetens inom Riksbyggen som arbetar med stora entreprenader för att hålla ihop utredning, framtagande av offertförfrågan och värdering av offerter. Av sex entreprenörer avstod två medan fyra lämnade offerter. Uppdraget om detta till Riksbyggen ingår inte i vårt förvaltningsavtal utan ska ses som en extern entreprenad.

Vissa fuktgenomslag utifrån i garaget har dock identifierats under utredningen. Ett är i anslutning till trätrappan och kommer åtgärdas inom ramen för det stora renoveringsprojektet. Tyvärr kommer det innebära att delar av trätrappan behöver demonteras tillfälligt. Ett annat var en konsekvens av den mängd vatten som strömmat mot fastigheten i hörnet vid 101:an. Här lyckades vi få kommunen att väga av trottoaren så att den nu lutar utåt, från fastigheten. Samtidigt åtgärdades lutning och avrinning även på föreningens mark utanför 101:an, det senare finansierat av föreningen.

Antalet fuktskador i fastigheten har minskat sedan samtliga s.k. dilfogar (mjuka fogar mellan skivor i fasaderna) byttes under 2018/19.

Sjöstadens fastigheter är tidvis utsatta för stölder och inbrott i fastigheternas olika utrymmen. Grannsamverkan är ett bra sätt att hjälpa åt att observera och förebygga brott. Enkla åtgärder är att hjälpa varandra att ta in tidningen vid kortare bortavaro. Tänk också på att ha uppsikt vid in- och utpassering från garaget. Föreningens grannsamverkansgrupp tar gärna emot fler medlemmar.

För att eliminera brandrisk och sabotage från obehöriga i trapphus och allmänna utrymmen är det inte tillåtet att förvara cyklar, barnvagnar, golvmattor och annat brännbart material i dessa utrymmen. Trapphuset är en viktig utrymningsväg. Föreningen är ansvarig för att allmänna utrymmen i fastigheten uppfyller kraven på förebyggande brandskydd. Föreningen bedriver därför ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i linje med rekommendationer från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB). Styrelsen genomför regelbundna brandskyddsronder, men vi måste alla hjälpa till att efterleva kraven på förebyggande brandskydd.

Föreningen har ett förvaltningsavtal med Riksbyggen avseende administration, ekonomi och teknisk skötsel och förvaltning av fastigheten och lägenheterna. Nuvarande avtal från 2014 löper på ett år i taget fr.o.m. 1/9 2017. Till skötselavtalet hör också en särskild del avseende markskötsel året om, inkl. snöröjning. Kvartalsvis sker avstämningsmöten mellan styrelsen och Riksbyggen kring avtalet och praktiska förvaltnings- och skötselfrågor. Ett städavtal med Ren Standard löper fr.o.m. den 1/7 2014.

Föreningen har sedan i november 2017 avtal med Veolia (tidigare Hans Andersson Recycling) för avfallsåtervinning och grovsopor. Vi utnyttjar då det ramavtal som Sjöstadsföreningen slutit med företaget. Plast och metall respektive papp hämtas numera två gånger i veckan. Medlemmarna uppmanas att respektera att avfall inte får placeras utanför behållarna – är det fullt får man avvakta tills behållarna är tömda – och att pappkartonger ska plattas ihop, för att vi inte ska betala för luft. Respektera också de som bor i anslutning till soprummen genom att inte utnyttja soprummen sent på kvällen eller tidigt på morgonen.

Föreningen har ett hissavtal med Kone som gäller fr.o.m. 1/1 2015.

Avtalet om bredbandstjänster med Stockholms Stadsnät, 1000/1000 MB, ingår i månadsavgiften.

Avtalet om digitala kabel-TV tjänster med Comhem ingår i månadsavgiften med ett grundutbud.

Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad i Protector försäkring. Med samma bolag har föreningen även en kollektiv tilläggsförsäkring till hemförsäkringen, det s.k. bostadsrättstillägget. Detta ingår också i månadsavgiften. Observera att tilläggsförsäkringen är den enskilde medlemmens, vilket innebär att det är den boende som ansvarar för självriskan om det händer något.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 169	6 168	6 169	6 168	6 168
Resultat efter finansiella poster	797	-374	68	514	-338
Resultat exklusive avskrivningar	2 279	1 127	1 542	1 987	1 083
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	230	147	149	149	119
Balansomslutning	299 640	292 181	239 041	293 794	293 669
Soliditet %	77	79	78	78	78
Likviditet %	496	323	351	301	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	720	720	720	720	720
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	305	485	433	363	446
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	305	327	329	294	306
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	68	64	83	106	123
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	649	419	430	385	305
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 504	7 659	7 752	7 846	7 887

\*Årsavgift för bostäder, kr/ m<sup>2</sup> uppgick i genomsnitt till nyckeltalet specificerat i tabellen

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	225 507 000	170 000	3 348 901	948 906	-374 481
Disposition enl. årsstämmobeslut				-374 481	374 481
Reservering underhållsfond			1 838 000	-1 838 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					797 496
<b>Vid årets slut</b>	<b>225 507 000</b>	<b>170 000</b>	<b>5 186 901</b>	<b>-1 263 575</b>	<b>797 496</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	574 425
Årets resultat	797 496
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 838 000
<b>Summa</b>	<b>-466 078</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 466 078**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 168 844	6 167 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 579	60 444
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 234 423</b>	<b>6 227 947</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 435 025	-3 877 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-870 623	-625 104
Personalkostnader	Not 6	-124 589	-100 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 481 643	-1 501 822
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 911 880</b>	<b>-6 104 182</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 322 543</b>	<b>123 765</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 968
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 299	11 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 346	-511 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-525 047</b>	<b>-498 246</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>797 496</b>	<b>-374 481</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>797 496</b>	<b>-374 481</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	283 320 567	284 725 143
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	584 305	661 371
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	4 525 501	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>288 430 373</b>	<b>285 386 515</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	20 500	20 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 500</b>	<b>20 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>288 450 873</b>	<b>285 407 015</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		188	60
Övriga fordringar		615	6 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	226 359	205 607
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>227 162</b>	<b>212 657</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	10 961 728	6 560 959
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 961 728</b>	<b>6 560 959</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 188 889</b>	<b>6 773 616</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>299 639 762</b>	<b>292 180 631</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	225 507 000	225 507 000	
Reservfond	170 000	170 000	
Fond för yttre underhåll	5 186 901	3 348 901	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>230 863 901</b>	<b>229 025 901</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 263 575	948 906	
Årets resultat	797 496	-374 481	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-466 078</b>	<b>574 425</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>230 397 823</b>	<b>229 600 327</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	66 984 478	60 480 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 984 478</b>	<b>60 480 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		995 668	745 668
Leverantörsskulder		157 228	202 863
Skatteskulder		281 092	275 408
Övriga skulder	Not 16	18 674	27 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	804 799	848 958
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 257 461</b>	<b>2 100 158</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>299 639 762</b>	<b>292 180 631</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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	175
Anläggning trädgård	Linjär	10
Elstolpar trädgård	Linjär	20
Passagesystem	Linjär	10
Cykelparkering	Linjär	10
Tvättutrustning	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 756 064	5 756 064
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, garage	412 548	412 548
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 109
Elavgifter	232	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 168 844</b>	<b>6 167 503</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	100	0
Övriga ersättningar	24 327	19 194
Fakturerade kostnader	1 940	360
Övriga rörelseintäkter	39 212	40 890
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>65 579</b>	<b>60 444</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-1 266 766
Reparationer	-388 536	-494 670
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 678	-138 414
Försäkringspremier	-97 849	-85 175
Kabel- och digital-TV	-85 497	-84 680
Återbäring från Riksbyggen	0	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-19 864
Serviceavtal	-14 850	0
Obligatoriska besiktningar	-113 965	-98 019
Snö- och halkbekämpning	-10 181	-63 006
Förbrukningsinventarier	0	-8 396
Vatten	-131 133	-126 583
Fastighetsel	-175 658	-206 397
Uppvärmning	-801 182	-807 714
Sophantering och återvinning	-78 030	-73 996
Sopsug	-267 971	-264 181
Förvaltningsarvode drift	-127 494	-144 319
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 435 025</b>	<b>-3 877 081</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-263 178	-256 954
IT-kostnader	-100 863	-100 863
Arvode, yrkesrevisorer	-33 500	-39 691
Övriga förvaltningskostnader	-92 515	-59 964
Kreditupplysningar	-2 650	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 817	-17 879
Telefon och porto	-23 985	-19 950
Medlems- och föreningsavgifter	-10 250	-7 790
Konsultarvoden	-256 875	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-56 440	-119 338
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-870 623</b>	<b>-625 104</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Styrelsearvoden	-64 600	-55 044
Sammanträdesarvoden	-19 467	-12 708
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 750	-2 820
Övriga personalkostnader	0	-8 625
Sociala kostnader	-28 772	-20 977
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-124 589</b>	<b>-100 174</b>

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

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-1 400 664	-1 400 369
Avskrivning Markanläggningar	-3 912	-24 387
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 243	-10 243
Avskrivning Installationer	-66 824	-66 824
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 481 643</b>	<b>-1 501 822</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 968
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 968</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	230 992 875	230 992 875
Mark	62 000 000	62 000 000
Markanläggning	282 988	282 988
	<b>293 275 863</b>	<b>293 275 863</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>293 275 863</b>	<b>293 275 863</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 334 234	-6 933 865
Markanläggningar	-216 486	-192 099
	<b>-8 550 720</b>	<b>-7 125 964</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 400 664	-1 400 369
Årets avskrivning markanläggningar	-3 912	-24 386
	<b>-1 404 576</b>	<b>-1 424 755</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 955 296</b>	<b>-8 550 719</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>283 320 567</b>	<b>284 725 143</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	283 320 567	284 725 143
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	308 000 000	308 000 000
Lokaler	2 550 000	2 550 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>310 550 000</b>	<b>310 550 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>153 550 000</i>	<i>153 550 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>157 000 000</i>	<i>157 000 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	102 425	102 425
Installationer	733 983	387 425
	<b>836 408</b>	<b>489 850</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	346 558
	<b>0</b>	<b>346 558</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>836 408</b>	<b>836 408</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-30 728	-20 485
Installationer	-144 309	-77 485
	<b>-175 037</b>	<b>-97 970</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-10 242	-10 242
Installationer	-66 824	-66 824
	<b>-77 066</b>	<b>-77 067</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-40 970	-30 728
Installationer	-211 133	-144 309
	<b>-252 103</b>	<b>-175 037</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>584 305</b>	<b>661 371</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	61 455	71 698
Installationer	522 850	589 674

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 525 501</b>	<b>0</b>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 500	20 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>20 500</b>	<b>20 500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	85 915	69 210
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 863	42 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 892	21 303
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 616	23 616
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 072	48 652
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>226 359</b>	<b>205 607</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Bankmedel	5 051 240	5 036 129
Transaktionskonto	5 910 487	1 524 830
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 961 728</b>	<b>6 560 959</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Inteckningslån	67 980 146	61 225 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-995 668	-745 668
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>66 984 478</b>	<b>60 480 146</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2020-05-04	18 509 923,00	-18 313 923,00	196 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2021-03-30	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2021-05-04	0,00	18 313 923,00	0,00	18 313 923,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-01-30	20 347 688,00	0,00	400 000,00	19 947 688,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-06-01	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2099-12-31	13 368 203,00	0,00	149 668,00	13 218 535,00
<b>Summa</b>			<b>61 225 814,00</b>	<b>7 500 000,00</b>	<b>745 668,00</b>	<b>67 980 146,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 995 668 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (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 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Styrelsen kommer att omsätta dessa lån efter balansdagen.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 16 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga skulder	1 500	1 500
Skuld för moms	17 174	25 761
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>18 674</b>	<b>27 261</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	23 217	19 638
Upplupna räntekostnader	79 006	65 082
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	91 204
Upplupna elkostnader	13 097	11 655
Upplupna vattenavgifter	22 327	21 296
Upplupna värmekostnader	35 991	32 686
Upplupna kostnader för renhållning	6 691	6 040
Upplupna revisionsarvoden	34 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	73 891	62 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	791	68 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 277
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	515 788	430 492
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>804 799</b>	<b>848 958</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	68 700 000	68 700 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Stockholm

Ort och datum

DocuSigned by:  
*Eva Wallberg*  
C86417D68095424...

Eva Wallberg

DocuSigned by:  
*Peter Backman*  
CF363B188D48405...

Peter Backman

DocuSigned by:  
*Margareta Bogatir Studdert*  
FE422CE69C0D456...

Margareta Bogatir Studdert

DocuSigned by:  
*Ulla Carlsson*  
66E484046E6544D...

Ulla Carlsson

DocuSigned by:  
*Jan Ekroth*  
69FF6240DD7A40E...

Jan Ekroth

DocuSigned by:  
*Matilda Hedman*  
1F092877370745C...

Matilda Hedman, *Riksbyggen*

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm

KPMG

DocuSigned by:  
*Anna Lundeborn-Bengtsson*  
5AA4AD376F4F400...

Anna Lundeborn-Bengtsson  
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  
*Gustav Pokorny*  
404CD4D8FF0C4ED...

Gustav Pokorny  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

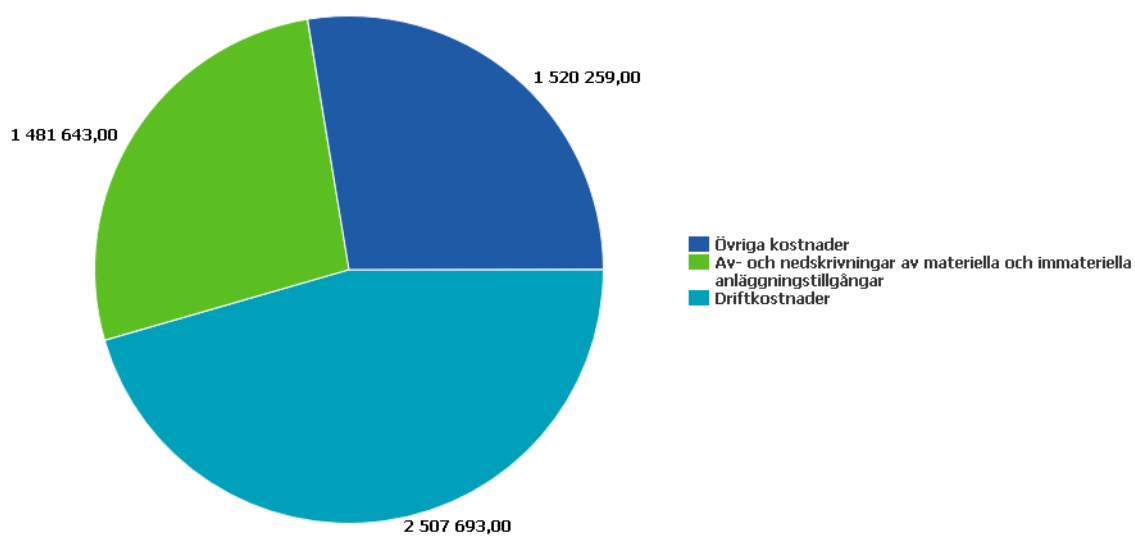
## Riksbyggen förvaltar

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

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 507 693	3 877 081
Övriga externa kostnader	870 623	625 104
Personalkostnader	124 589	100 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 481 643	1 501 822
Finansiella poster	525 047	498 246
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 509 594</b>	<b>6 602 428</b>





---

# 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 skuldtynad 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 planenliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Slusstornet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Slusstornet 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](http://www.riksbyggen.se)

