

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Ängsvallen
Org nr: 763500-1352

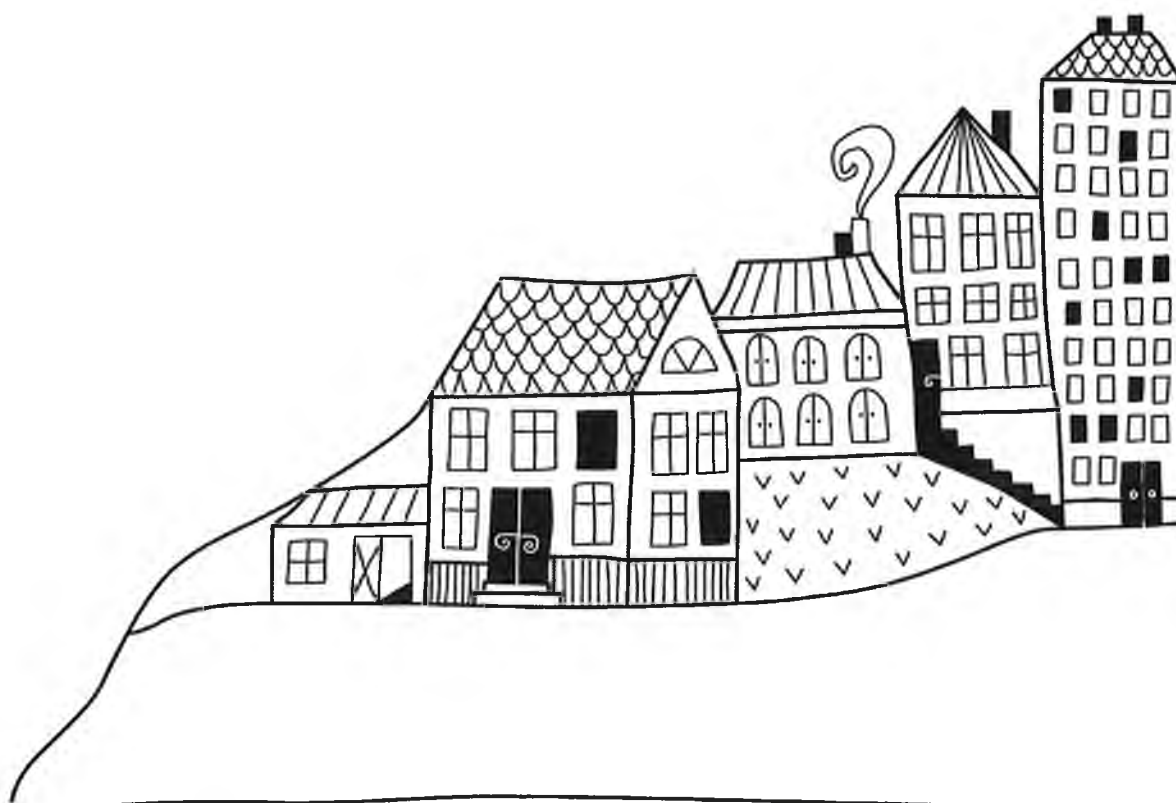


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ångsvallen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 har sitt säte i Vänersborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-01.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, det beror främst på kostnaden för planerat underhåll är ca 829 tkr högre än föregående år. Fastighetsskatten har ökat ca 39 tkr vilket beror på den nya högre fastighetstaxeringen (2019). Fastighetsförsäkring och kabel- och digital TV har också ökat jämfört med föregående år. Bevakningskostnaderna har minskat ca 216 tkr beroende på ändrade avtal för bevakning. Kostnaden för vatten har ökat med 109 tkr, däremot har kostnaden för fastighetsel och uppvärmning minskat totalt med 273 tkr. I övrigt är det mindre variationer mellan kostnadsposterna.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta och årets amorteringar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 215% till 172%. Föreningen har med egna likvida medel finansierat underhåll och reparationer.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 447 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 219 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1-6, Viggen 1 och 3 samt Vipan 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 27 byggnader med 344 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-75. Fastigheternas adress är Flanaden 2-132.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
40	140	160	4	344

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	185	133

Total tomtarea	55 776 kvm
Total bostadsarea	22 765 kvm
Total lokalarea	512 kvm
Årets taxeringsvärde	214 880 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	145 468 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 100 och planerat underhåll för 1 122. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018-08-21. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 178 tkr per år (51 kr/kvm) för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr.

Behållningen i underhållsfonden på balansdagen är 12 131 tkr, vilket motsvarar ca 521 kr/kvm.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningen tillämpar K3 regelverket vilket innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter vilka avskrivs separat. Detta kommer också att påverka hur stora avsättningar som kommer att behöva göras till underhållsfonden framöver. Budgeterad avsättning för 2019/2020 uppgår till 3 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	25 325 kr
Gemensamma utrymmen	66 119 kr
Installationer, VA/sanitet, värme, el	233 999 kr
Huskropp utvändigt	205 216 kr
Garage och p-platser	591 441 kr

Kommande underhåll

Beskrivning
Rörgröpar
Röranläggningar i husen VVS
Varmvattencirkulation

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Hedgren	Ordförande	2019
Mats Mattsson	Sekreterare	2019
Blazan Kljajic	Vice ordförande	2020
Meliha Omerovic (sekreterare from 1/7 2019)	Ledamot	2020
Jenny Svensson	Ledamot	2020
Lennart Theliander	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elsa Torstensson	Suppleant	2019
Jörgen Lagerstedt (avgått 16/4 2019)	Suppleant	2020
Göran Emanuelsson	Suppleant	2019
Sandra Nordström	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Marie Jonasson	Förtroendevald revisor	2019
Anders Karlsson, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter

Nancy Smith	Förtroendevald revisor	2019
Martin Johansson, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning

Amir Aydani, sammankallande	2019
Eivor Klingborg	2019
Ann-Britt Hedgren	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fönsterbytet färdigställts.

Medlemsinformation

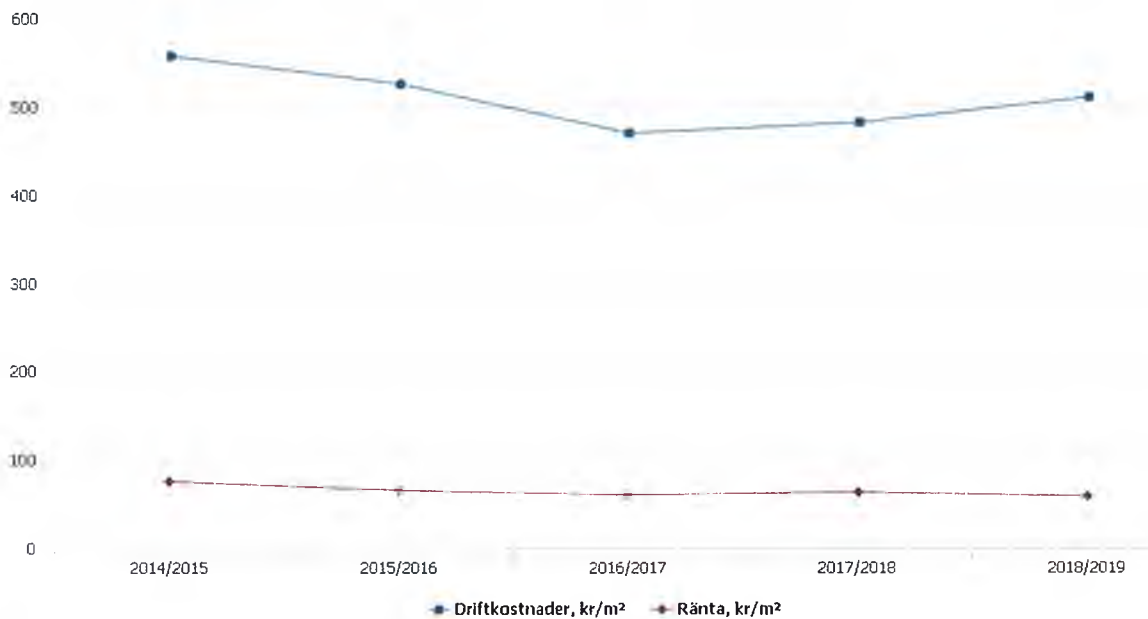
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 410 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 413 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften från och med 1 juli 2019 med 2%.

Årsavgifterna 2018-2019 uppgår i genomsnitt till 854 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 60 st.) *K*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	20 713	20 583	20 092	19 987	19 648
Årets resultat	1 772	2 918	3 327	2 012	456
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	1 718	2 259	2 518	1 203	-54
Balansomslutning	88 464	89 024	83 744	60 115	60 427
Soliditet %	14	12	9	7	4
Likviditet %	172	215	494	188	138
Avgifts- och hyresbortfall %	0,4	1	1	1	2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	854	834	817	817	814
Driftkostnader, kr/m²	510	482	470	525	557
Ränta, kr/m²	58	63	60	65	75
Lån, kr/m²	3 113	3 217	3 016	2 240	2 318

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

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt		
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 585 864			9 752 887	-3 571 100	2 917 811
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 917 811	-2 917 811
Reservering underhållsfond				3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 122 099	1 122 099	
Årets resultat						1 772 210
Vid årets slut	1 585 864			12 130 788	-3 031 190	1 772 210

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-653 289
Årets resultat	1 772 210
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 122 099
Summa	-1 258 979

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 258 979

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 713 008	20 582 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	325 507	335 268
Summa rörelseintäkter		21 038 515	20 917 886
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 862 023	-11 230 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 813 083	-1 723 502
Personalkostnader	Not 6	-871 605	-826 116
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 446 572	-2 841 136
Summa rörelsekostnader		-17 993 282	-16 620 881
Rörelseresultat		3 045 233	4 297 004
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		40 560	40 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 266	53 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 352 848	-1 473 715
Summa finansiella poster		-1 273 023	-1 379 193
Resultat efter finansiella poster		1 772 210	2 917 811
Årets resultat		1 772 210	2 917 811
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 500 000	-3 500 000
Disponerat ur underhållsfond		1 122 099	293 583
Resultat efter fondförändring		-605 691	-288 606

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 598 620	47 874 743
Pågående ny- och ombyggnation	Not 11	1 037 749	27 917 501
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	281 329	190 885
Summa materiella anläggningstillgångar		77 917 698	75 983 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	422 500	422 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		422 500	422 500
Summa anläggningstillgångar		78 340 198	76 405 629
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	198 618	148 758
Övriga fordringar, skattekonto		190 879	193 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	195 291	563 615
Summa kortfristiga fordringar		584 788	905 628
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 538 940	11 712 553
Summa kassa och bank		9 538 940	11 712 553
Summa omsättningstillgångar		10 123 728	12 618 180
Summa tillgångar		88 463 926	89 023 809

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 585 864	1 585 864	
Fond för yttre underhåll	12 130 788	9 752 887	
Summa bundet eget kapital	13 716 652	11 338 751	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 031 190	-3 571 100	
Årets resultat	1 772 210	2 917 811	
Summa fritt eget kapital	-1 258 979	-653 288	
Summa eget kapital	12 457 672	10 685 463	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	70 109 047	72 471 431
Summa långfristiga skulder		70 109 047	72 471 431
Kortfristiga skulder			
Övrig skuld, kortfristig del av långfristig skuld		2 362 192	2 407 000
Leverantörsskulder		308 209	259 972
Skatteskulder		57 418	20 498
Övriga skulder	Not 18	302 118	666 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 867 270	2 512 963
Summa kortfristiga skulder		5 897 207	5 866 916
Summa eget kapital och skulder		88 463 926	89 023 809

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	52	2024
Ombyggnad kvartershus 1	Linjär	20	2028
Ombyggnad kvartershus 2 och 3	Linjär	33	2037
Nya entréer	Linjär	15	2023
Inreglering värmesystem och nya termostatventiler	Linjär	10	2018
Dränering	Linjär	25	2036
Tak	Linjär	40	2053
Installation av elavläsningscentral	Linjär	30	2042
Lägenhetsdörrar	Linjär	20	2038
Fönster	Linjär	40	2059
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *AK*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	19 451 506	18 993 692
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-50 344	-92 297
Hyror, bostäder	336	504
Hyror, lokaler	97 598	98 633
Hyror, garage	612 236	614 559
Hyror, p-platser	172 899	170 482
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 848	-38 919
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-36 101	-63 778
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 120	-34 593
Rabatter	0	-417
Elavgifter	518 846	934 751
Summa nettoomsättning	20 713 008	20 582 617

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	105 631	97 284
Fakturerade kostnader	139 020	15 911
Återvunna fordringar	36 421	108 933
Övriga rörelseintäkter	44 434	113 140
Summa övriga rörelseintäkter	325 507	335 268

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 122 099	-293 583
Reparationer	-1 100 394	-1 318 702
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-512 488	-473 280
Försäkringspremier	-327 356	-294 669
Kabel- och digital-TV	-164 298	-119 053
Återbäring från Riksbyggen	18 900	20 000
Serviceavtal	-54 351	0
Obligatoriska besiktningar	-189 150	-108 325
Bevakningskostnader	-173 375	-388 847
Övriga utgifter, köpta tjänster	-28 256	-22 278
Snö- och halkbekämpning	-46 325	-58 710
Förbrukningsinventarier	-187 365	-167 103
Vatten	-1 176 234	-1 066 916
Fastighetsel	-1 406 068	-1 531 724
Uppvärmning	-3 052 765	-3 200 532
Sophantering och återvinning	-387 027	-334 387
Förvaltningsarvode drift	-1 953 370	-1 872 018
Summa driftkostnader	-11 862 023	-11 230 127

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 355 863	-1 319 874
Hyra inventarier & verktyg	-93 327	0
IT-kostnader	-6 671	-33 023
Arvode, yrkesrevisor	-29 438	-21 188
Övriga förvaltningskostnader	-42 777	-31 121
Inkassoavgifter och avgifter till Kronofogdemyndigheten	-73 931	-33 459
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 004	-84 955
Kontorsmateriel	-37 665	-114 096
Telefon och porto	-6 074	-8 856
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-36 212	-72
Medlems- och föreningsavgifter	-23 028	-23 226
Konsultarvoden	-25 747	-12 794
Bankkostnader	-248	-5 656
Övriga externa kostnader	-15 097	-35 184
Summa övriga externa kostnader	-1 813 083	-1 723 502

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Timlön	-377 097	-363 474
Styrelsearvoden	-111 250	-126 000
Sammanträdesarvoden	-107 040	-99 200
Övriga ersättningar	-5 033	-1 251
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-51 700	-24 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 561	-16 975
Pensionskostnader	-5 083	-5 887
Övriga personalkostnader	0	-698
Sociala kostnader	-211 841	-188 631
Summa personalkostnader	-871 605	-826 116

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

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

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 102 576	-1 102 576
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 314 136	-1 711 500
Avskrivning Byggnadsinventarier	-23 860	-27 060
Avskrivning Installationer	-6 000	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 446 572	-2 841 136

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	17 234	51 586
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22 032	0
Övriga ränteintäkter	0	2 376
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 266	53 962

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 345 168	-1 371 665
Övriga räntekostnader	-7 299	0
Övriga finansiella kostnader	-381	-102 050
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 352 848	-1 473 715

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	36 515 384	36 515 384
Mark	758 517	758 517
Installation elavläsningscentral	1 974 057	1 974 057
Om- och tillbyggnader	7 535 470	7 535 470
Ombyggnader kv-hus 1	1 125 586	1 125 586
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och nya termostatventiler	1 600 000	1 600 000
Tak	33 700 671	33 700 671
Dränering	1 250 000	1 250 000
Lägenhetsdörrar	3 903 716	0
	97 023 401	93 119 685
Årets anskaffningar		
Lägenhetsdörrar	0	3 903 716
Fönster	32 140 589	0
Summa årets anskaffningar	32 140 589	0
Årets utrangeringar		
Fönster	- 1 095 462	0
	31 045 127	3 903 716
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	128 068 528	97 023 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 767 960	-29 665 384
Om- och tillbyggnader	-7 535 470	-7 535 470
Ombyggnad kv-hus 1	-650 000	-600 000
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	-2 563 000	-2 330 000
Ny entrépartier	-1 100 000	-990 000
Injustering värme och nya termostatventiler	-1 440 000	-1 280 000
Tak	-4 212 171	-3 369 671
Installation elavläsningscentral	-330 057	-264 057
Dränering	-350 000	-300 000
Lägenhetsdörrar	-200 000	0
	-49 148 658	-46 334 582
Årets utrangeringar		
Fönster	1 095 462	0
Summa årets utrangeringar	1 095 462	0

Årets avskrivningar

Byggnader	-1 102 576	-1 102 576
Ombyggnad kv-hus 1	-50 000	-50 000
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	-233 000	-233 000
Nya entrépartier	-110 000	-110 000
Injustering värme och nya termostatventiler	-160 000	-160 000
Tak	-842 500	-842 500
Installation elavläsningscentral	-66 000	-66 000
Dränering	-50 000	-50 000
Lägenhetsdörrar	-200 000	-200 000
Fönster	-602 636	0
	-3 416 712	-2 814 076

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-51 469 908	-49 148 658
76 598 620	

Restvärde enligt plan vid årets slut

47 874 743

Varav

Byggnader	4 644 848	5 747 424
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kv-hus 1	425 586	475 586
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	4 204 000	4 437 000
Nya entrépartier	450 000	560 000
Injustering värme och nya termostatventiler	0	160 000
Tak	28 646 000	29 488 500
Installation elavläsningscentral	1 578 000	1 644 000
Dränering	850 000	900 000
Lägenhetsdörrar	3 503 716	3 703 716
Fönster	31 537 953	0

Taxeringsvärden

Bostäder	211 000 000	140 200 000
Lokaler	3 880 000	5 268 000

Totalt taxeringsvärde

214 880 000	145 468 000
<i>varav byggnader</i>	<i>157 695 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>57 185 000</i>

Not 11 Pågående nyinvestering

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Fönsterbyte	27 917 501	27 917 501
Årets påbörjade nyinvesteringar		
Körbommar	291 970	0
Molok, markinventarier	745 779	0
Årets avslutade nyinvesteringar		
Fönsterbyte	-29 917 501	0
Vid årets slut	1 037 749	27 917 501

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	1 035 846	1 035 846
Årets anskaffning, kameror	120 304	0
	1 156 150	1 035 846
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 156 150	1 035 846
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-844 961	-817 901
Årets avskrivningar	-29 860	-27 060
	-874 821	-844 961
Summa ackumulerade avskrivningar	-874 821	-844 961
Summa restvärde enligt plan vid årets slut	281 329	190 885
Varav		
Fastighetsboxar	167 025	190 885
Kameror	114 304	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	422 500	422 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	422 500	422 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	83 002	148 758
Kundfordringar	115 616	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	198 618	148 758

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 396	60 972
Förutbetalda försäkringspremier	177 481	149 875
Förutbetalda driftkostnader	10 414	96 139
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	256 629
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 291	563 615

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	16 794	4 879
Bankmedel	6 062 551	6 032 302
Transaktionskonto	3 459 594	5 675 372
Summa kassa och bank	9 538 940	11 712 553

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	72 471 239	74 878 431
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 362 192	-2 407 000
Långfristig skuld vid årets slut	70 109 047	72 471 431

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,94%	2019-11-20	7 160 000,00	0,00	160 000,00	7 000 000,00
SBAB	2,31%	2019-12-13	7 120 000,00	0,00	160 000,00	6 960 000,00
SBAB	1,80%	2020-02-19	155 000,00	0,00	100 000,00	55 000,00
SBAB	1,50%	2020-03-18	9 750 000,00	0,00	200 000,00	9 550 000,00
SBAB	1,98%	2020-09-18	2 029 455,00	0,00	300 000,00	1 729 455,00
SBAB	1,98%	2020-09-18	7 280 000,00	0,00	160 000,00	7 120 000,00
SBAB	2,00%	2021-02-19	3 900 000,00	0,00	200 000,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	2,12%	2021-03-30	873 496,00	0,00	67 192,00	806 304,00
SBAB	1,64%	2021-04-06	6 950 000,00	0,00	200 000,00	6 750 000,00
SBAB	1,86%	2022-05-20	4 760 000,00	0,00	100 000,00	4 660 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-07-30	2 925 480,00	0,00	100 000,00	2 825 480,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	975 000,00	0,00	100 000,00	875 000,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	1 975 000,00	0,00	100 000,00	1 875 000,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	2 075 000,00	0,00	100 000,00	1 975 000,00
SBAB	2,18%	2023-04-06	7 200 000,00	0,00	160 000,00	7 040 000,00
SBAB	1,76%	2024-03-08	9 750 000,00	0,00	200 000,00	9 550 000,00
Summa			74 878 431,00	0,00	2 407 192,00	72 471 239,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 362 tkr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 362 kr årligen. Skuld som förfaller 5 år efter balansdagen 60 661 tkr.

Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	222 091	609 405
Mottagna depositioner	0	20 929
Skuld sociala avgifter och skatter	82 948	28 167
Avräkning hyror och avgifter	-2 921	7 982
Summa övriga skulder	302 118	666 483

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

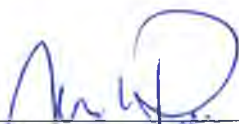
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	0	41 183
Upplupna räntekostnader	81 531	87 725
Upplupna driftskostnader	23 400	23 354
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	319 104	327 956
Upplupna elkostnader	96 000	103 022
Upplupna vattenavgifter	0	180 706
Upplupna värmekostnader	131 000	131 612
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 871
Upplupna styrelsearvoden	0	149 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	756 070	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 460 165	1 459 719
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 867 270	2 512 963

Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	79 510 000 ↘	79 510 000

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 20191011

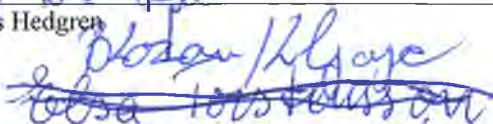
Ort och datum



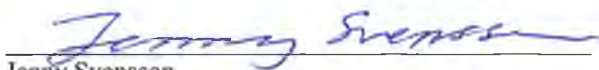
Anders Hedgren



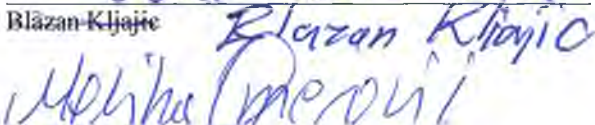
Mats Mattsson



Blazan Kljajic



Jenny Svensson



Meliha Omerovic



Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats

14/10 2019



Anders Karlsson

Auktoriserad revisor



Ann-Marie Jonasson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen

Org.nr 763500-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångsvallen för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg den 14 oktober 2019


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Ann-Marie Jansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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 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.

