
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Rappedalen
Org nr: 716409-5916



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Rappedalen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 68 928 138 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget lån som villkors ändras, dessa skulle i så fall klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 626 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 106:1 med adress Rappedalsvägen 1-59 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 22st radhus och 6 terasshus med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988/1989.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
56	68	80	204

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	P-platser besök
103	104	24

Total tomtarea 24 011 m²

Total bostadsarea 19 210 m²

Total garagearea 1 339 m²

Årets taxeringsvärde	182 341 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	182 341 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 1 889 tkr och planerat underhåll för 3 683 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 485 tkr (129 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	879 022
Installationer	877 300
Huskropp utvändigt	1 926 407

Planerat underhåll och investeringar

Renovering av träfasader radhus
Terrassgolv
OVK
Tegelfasader terrasshusen
Grönytor
Tvätt av tak på radhus
Målning träfasad terrasshus
Renovering bastu
Laddstolpar
Parkeringsplatser
Linjemålning

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Ekstrand	Ordförande	2023
Malin Ekstrand	Sekreterare	2022
Lennart Kihlström	Vice ordförande	2022
Göran Bylin	Ledamot	2023
Bo Hansson	Ledamot	2022
Magnus Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alfonso Cortes	Suppleant	2023
Goran Trninic	Avgått under 2021	
Fuad Egge	Suppleant	2023
Thomas Andersson	Suppleant	2023
Malin Coyle	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor	2022
Hans-Olof Lindh	Förtroendevald revisor	2022
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bengt Isaksson	2022	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Annelie Sjöqvist	2022	
Elisabeth Locatelli Holmgren (Sammankallande)	2022	
Lars-Erik Johansson	2022	

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 277 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 280 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften (kallhyran) den 1 jan 2020 då den sänktes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	16 917	16 881	17 072	17 416	17 711
Resultat efter finansiella poster	528	-2 162	-800	2 306	2 447
Resultat exklusive avskrivningar	2 628	-62	1 308	4 432	4 580
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-359	-2 521	-1 105	1 973	2 121
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	129	129	120	120	64
Balansomslutning	159 878	160 954	163 269	164 423	163 595
Soliditet %	32	33	33	30	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	749	749	761	779	797
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	554	691	630	426	285
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	362	320	287	244	215
Ränta, kr/m ²	87	85	85	108	222
Lån, kr/m ²	5 119	5 153	5 188	5 222	5 247

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 479 986	16 285 969	15 887 104	-2 161 633
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 161 633	2 161 633
Reservering underhållsfond		2 458 880	-2 458 880	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 682 729	3 682 729	
Årets resultat				526 756
Vid årets slut	21 479 986	15 062 120	14 949 320	526 756

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 725 471
Årets resultat	526 756
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 458 880
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 682 729
Summa	15 476 075

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **15 476 075**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 917 150	16 880 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 663	41 624
Summa rörelseintäkter		16 956 813	16 922 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 645 195	-13 273 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 737 777	-1 814 946
Personalkostnader	Not 6	-320 472	-292 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 099 651	-2 099 651
Summa rörelsekostnader		-14 803 094	-17 481 056
Rörelseresultat		2 153 718	-558 482
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 060	33 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 666 823	-1 636 286
Summa finansiella poster		-1 626 963	-1 603 151
Resultat efter finansiella poster		526 756	-2 161 633
Årets resultat		526 756	-2 161 633

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	144 879 781	146 978 963
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	466	935
Summa materiella anläggningstillgångar		144 880 247	146 979 898
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		144 931 247	147 030 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	18 248	13 993
Övriga fordringar	Not 14	456 274	457 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	459 278	440 872
Summa kortfristiga fordringar		933 800	912 708
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	14 013 290	13 010 264
Summa kassa och bank		14 013 290	13 010 264
Summa omsättningstillgångar		14 947 090	13 922 972
Summa tillgångar		159 878 336	160 953 870

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 479 986	21 479 986
Fond för yttre underhåll		15 062 120	16 285 969
Summa bundet eget kapital		36 542 106	37 765 955
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 949 320	15 887 104
Årets resultat		526 756	-2 161 633
Summa fritt eget kapital		15 476 075	13 725 471
Summa eget kapital		52 018 182	51 491 426
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	104 505 668	87 184 668
Summa långfristiga skulder		104 505 668	87 184 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	700 000	18 721 000
Leverantörsskulder		452 517	580 287
Skatteskulder	Not 18	36 267	50 775
Övriga skulder	Not 19	114 637	96 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 051 066	2 828 755
Summa kortfristiga skulder		3 354 487	22 277 776
Summa eget kapital och skulder		159 878 336	160 953 870

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	100
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	3-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 394 048	14 394 048
Hyrer, garage	368 100	369 210
Hyrer, p-platser	190 650	190 718
Hyrer, övriga	153 310	116 503
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 848	-2 274
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 398	-2 543
Bränsleavgifter, bostäder	1 815 288	1 815 288
Summa nettoomsättning	16 917 150	16 880 950

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	35 153	38 933
Fakturerade kostnader	0	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-9
Försäkringsersättningar	4 513	0
Summa övriga rörelseintäkter	39 663	41 624

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-3 682 729	-7 119 953
Reparationer	-1 888 640	-1 804 279
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-329 046	-322 926
Försäkringspremier	-273 825	-234 626
Kabel- och digital-TV	-383 143	-147 176
Återbäring från Riksbyggen	19 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 370	-7 261
Obligatoriska besiktningar	-7 074	-3 274
Bevakningskostnader	-245 720	-148 870
Övriga utgifter, köpta tjänster	-263 957	-196 795
Snö- och halkbekämpning	-348 820	-211 414
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 500
Förbrukningsinventarier	-32 797	-37 282
Fordons- och maskinkostnader	-1 777	-1 564
Vatten	-641 466	-687 128
Fastighetsel	-179 632	-232 409
Uppvärmning	-1 977 417	-1 655 207
Sophantering och återvinning	-311 007	-388 417
Trädgårds och städkostnader	-90 475	-72 419
Summa driftskostnader	-10 645 195	-13 273 499

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 574 901	-1 672 476
IT-kostnader	-4 785	-12 963
Styrelsearvode	-16 423	-21 713
Arvode, yrkesrevisorer	-31 500	-24 924
Övriga förvaltningskostnader	-46 239	-9 345
Kreditupplysningar	-2 842	-4 005
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 696	-35 476
Kontorsmateriel	-6 691	-7 072
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-190	-14 734
Serviceavgifter	-12 240	-9 968
Bankkostnader	-2 270	-2 270
Summa övriga externa kostnader	-1 737 777	-1 814 944

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-166 680	-132 624
Övriga ersättningar	-75 990	-39 325
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 495	-70 865
Övriga kostnadsersättningar	-15 212	-11 530
Sociala kostnader	-50 095	-38 618
Summa personalkostnader	-320 472	-292 962

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 000 262	-2 000 262
Avskrivning Markanläggningar	-14 977	-14 977
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 944	-83 944
Avskrivning Installationer	-469	-469
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 099 651	-2 099 651

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på andelar i andra företag	4 800	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 800	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 871	32 262
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 189	873
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 060	33 135

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	180 904 000	180 904 000
Byggnadsinventarier	169 724	169 724
Mark	6 737 000	6 737 000
Tillkommande utgifter	1 531 312	1 531 312
Markanläggning	1 186 611	1 186 611
Markinventarier	28 256	28 256
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 556 903	190 556 903

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-26 605 476	-24 605 214
Anslutningsavgifter	-169 724	-169 724
Tillkommande utgifter	-1 382 970	-1 215 083
Markanläggningar	-1 145 181	-1 130 205
Markinventarier	-28 256	-28 256
	-29 331 607	-27 148 482

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 000 262	-2 000 262
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-83 944	-83 944
Årets avskrivning markanläggningar	-14 977	-14 976
	-2 099 183	-2 099 182

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-31 430 790	-29 247 664
--------------------	--------------------

Ackumulerade nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-14 500 000	-14 500 000
Summa nedskrivningar	-14 500 000	-14 500 000
	144 879 780	146 809 239

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	137 967 986	139 968 248
Mark	6 737 000	6 737 000
Tillkommande utgifter	148 342	232 286
Markanläggningar	26 452	41 429

Taxeringsvärden

Bostäder	179 200 000	179 200 000
Lokaler	3 141 000	3 141 000

Totalt taxeringsvärde

	182 341 000	182 341 000
<i>varav byggnader</i>	<i>135 374 000</i>	<i>135 374 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 967 000</i>	<i>46 967 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	656 332	656 332
Installationer	82 545	82 545
	738 877	738 877
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	738 877	738 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-656 332	-656 332
Installationer	-81 610	-81 142
	-737 942	-737 474
Årets avskrivningar		
Installationer	-469	-469
	-469	-469
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-656 332	-656 332
Installationer	-82 079	-81 610
	-738 411	-737 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-738 411	-737 942
Restvärde enligt plan vid årets slut	466	935
Varav		
Installationer	466	935

Not 12 Andelar långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i Fonus	1 000	1 000
100 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	51 000	51 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 557	13 993
Kundfordringar	12 691	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 248	13 993

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	456 274	457 843
Summa övriga fordringar	456 274	457 843

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	274 376	273 825
Förutbetalda driftkostnader	1 601	39 060
Förutbetalad uppvärmning	0	491
Förutbetalad kabel-tv-avgift	93 939	93 912
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	7 958	1 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 404	32 334
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	459 278	440 872

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Sparkonto hos SBAB	11 734 119	10 702 248
Transaktionskonto	2 276 171	2 305 016
Summa kassa och bank	14 013 290	13 010 264

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	105 205 668	105 905 668
Lån som förfaller inom det närmsta året men som ej avses att avslutas	0	-18 021 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	104 505 668	87 184 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,54%	2023-02-24	35 793 000,00	0,00	0,00	35 793 000,00
SWEDBANK	2,02%	2025-02-25	34 070 668,00	0,00	700 000,00	33 370 668,00
SWEDBANK	1,19%	2026-03-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	1,25%	2028-02-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
Summa			105 905 668,00	0,00	700 000,00	105 205 668,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 101 705 668 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 376	62 376
Skuld för moms	418	342
Skuld sociala avgifter och skatter	37 431	34 241
Clearing	14 412	0
Summa övriga skulder	114 637	96 959

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	134 755	132 582
Upplupna driftskostnader	0	17 649
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	128 116	942 242
Upplupna elkostnader	20 537	24 658
Upplupna vattenavgifter	66 133	89 412
Upplupna värmekostnader	291 037	244 533
Upplupna revisionsarvoden	20 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	16 422	16 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 660	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 370 405	1 345 644
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 051 066	2 828 755

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	128 000 000	128 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-03-29
Ort och datum

Jonny Ekstrand
Jonny Ekstrand

Lennart Kihlström
Lennart Kihlström

Göran Bylin
Göran Bylin

Malin Ekstrand
Malin Ekstrand

Bo Hansson
Bo Hansson

Magnus Ohlsson
Magnus Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 mars 2022

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen

Org.nr 716409-5916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbetet som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Rappedalen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

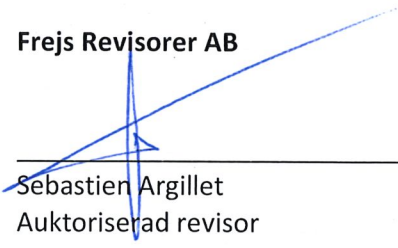
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

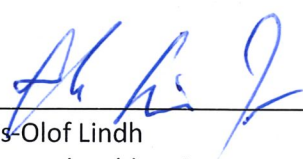
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 30 mars 2022

Frejs Revisorer AB



Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor



Hans-Olof Lindh
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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrorelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

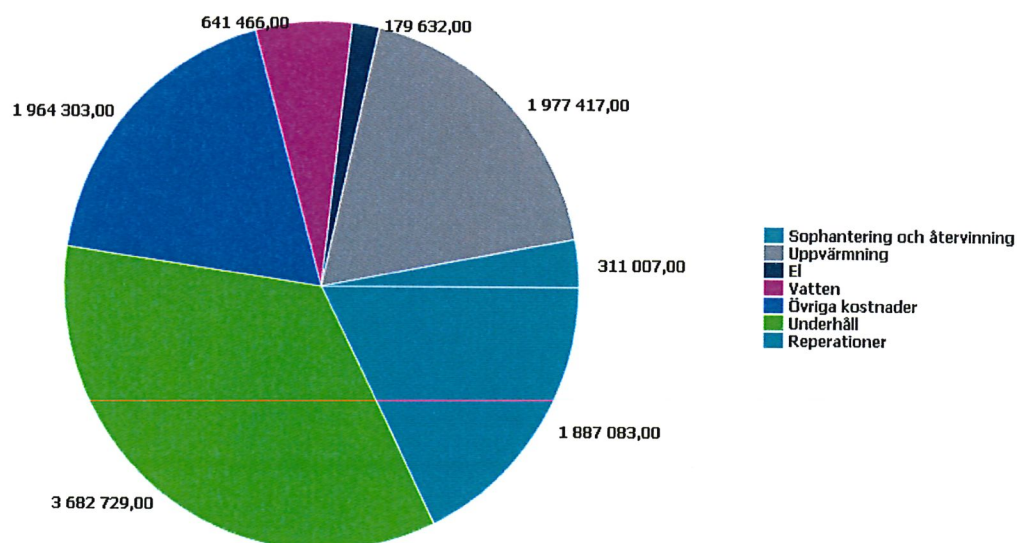
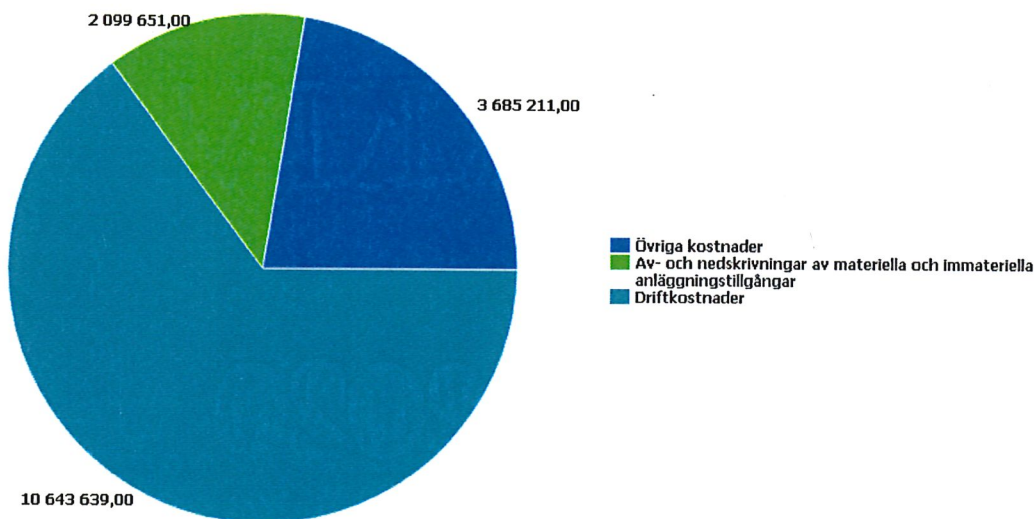
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 643 639	13 273 499
Övriga externa kostnader	1 737 777	1 814 944
Personalkostnader	320 472	292 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 099 651	2 099 651
Finansiella poster	1 626 963	1 603 151
Summa kostnader	16 428 501	19 084 207



Ordföranden har ordet

Nu är restriktionerna borta och vi kan ha en vanlig stämma som förr .

Styrelsens arbete pågår hela tiden , det är hela tiden något som måste göras . Vi har haft en extra stämma gällande 1) Ny revisor firma (den tidigare har hoppat av) och 2) Att ge styrelsen mandat att fortsätta med införandet av ladd stolpar . Stämman biföll enhälligt båda förslagen från styrelsen

Samtidigt konstaterar jag att priserna på lgh har stigit och ligger stabilt på strax under 2 milj. En bidragande orsak är sänkt avgift 2022 , 2020 och 2019 ,samt bredbandet på 250 mb som föreningen betalar för alla medlemmar. Föreningen har en stabil ekonomi, men det lurar mycket i vassen framöver tex kostnads ökningar räntor, m m.

Styrelsen har haft 11 styrelse möten, 12 Au-möten ,Bokslut och Budget möten . Under året har det varit Byggmöten ,Skyddsronder och Besiktningar gällande fasad arbetena på terrasshusen hus 49,51, 53.

Arbetena på Terrasshusens terrassida har fortsatt och blivit klara på hus 49.51.53.

Dessa arbeten fortsätter på hus 55,57,och 59 under första halvåret 2022

På radhusen har arbetena med gavlarna fortsatt 2021 med 15 st, dålig panel byts och hela gaveln målas ,vindskivor kläs med plåt .

Arbetena på radhusgavlarna fortsätter under 2022.

Alla takfläktar på radhusen har bytts under 2021 22 st, fläktarna på terrasshusen har bytts tidigare .

En del träd i området har tagits ner , pga de var för nära husen med påföljd att det inte var bra för träfasaderna och mycket löv i häng rännen . Även några fruktträd har tagits bort de har blivit för stora och att det låg väldigt mycket frukt på marken . Det har också blivit ljus i den gamle eken nedanför hus 17 , (julbelysning)

Det är planerat att plantera nya träd under 2022.

Taken på radhusen har spolats rena , 10 st under 2021.

Det är 6 tak kvar , arbetena kommer att utföras första halvåret 2022

Styrelsen har ansökt om bidrag från staten för att installera ladd stolpar 16 st Bidraget har beviljats med 50% av kostnaden .

Arbeten under 2022 : Installera laddstolpar. Tvätta radhus tak . Terrasshusen 55,57,59 altan sidan träpanel byte , målning ,nya hängrännen ,täckplåtar ,måla balkonglådan. Radhus gavlar , byte av panel, målning hela gaveln , plåt på vindskivor . Plantera nya träd och buskar. Gallra träd ovanför terrasshusen , säkerställa och säkra sten (berg) i anslutning till vägen mellan husen och skogen .Linjemålning P-platsens , Anlägga nya P-platser , Sen kan det dyka upp saker som inte går att förutse.

Vid pennan (datorn)

Johnny Ekstrand Brf Rappedalen

RB Brf Rappedalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Rappedalen i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860