

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Slätpricken
Org nr: 769631-2268



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Slätpricken

Tid: **Måndagen 23 maj 2022 kl 18:00**

Lokal: **Riksbyggen, Kopparlunden**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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, 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 auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden, motion om styrelsens mandat i förhållande till stämmans mandat.
 - * Motion gällande investeringar
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Datum 2022-01-17
 Författare Torsten Dilot, Verksgatan 14A, Västerås
 Signeras *Torsten Dilot*

Motion inför årsmöte 2022 i Brf Slätpricken

Enligt Brf Slätprickens stadgar ska motioner lämnas in senast en månad efter räkenskapsårets/verksamhetsårets utgång. Brf Slätpricken tillämpar räkenskapsår 1 januari till 31 december, dvs som ett kalenderår. Motionerna ska då vara inlämnade senast den 31 januari, samma år som årsmötet hålls och motionerna ska, enligt stadgarna, också bifogas kallelse till årsmöte.

Denna motion handlar om "satsa på rätt hästar" i verksamheten.

Satsa på rätt hästar vad gäller elförsörjning och klimatneutralitet

Med anledning av ett inlägg i Brf Slätpricken Facebook grupp om energiprojektet i Hammarby Sjöstad och att det verkar som att det kommer föreslås något liknande på Brf Slätpricken framöver, av kommentarerna att döma.

Denna motion utreder och redogör för vilka fakta och randvillkor som vi redan har, samt eventuella risker.

Miljö, klimat och elförsörjning

Elförsörjning Sverige: Sverige har sedan 1985 haft en klimatneutral och leveranssäker elproduktion tack vare kärnkraften och vattenkraften. Denna klimatneutrala elproduktion har naggats i kanten eftersom sex utav tolv reaktorer har stängts ned av politiska skäl.

Brf Slätpricken försörjs alltså med klimatneutral elkraft och med fjärrvärme. Det mesta av fjärrvärmes kommer från Mälarenergis pannor, i huvudsak biobränslen.

Elen är alltså klimatneutral och fjärrvärmes kan sägas vara klimatneutral i ett tidsperspektiv på 80 år.

Detta betyder att anläggande av solceller, bergvärme etc likt Hammarby Sjöstad inte kommer att bidra till minskade koldioxidutsläpp. Vi har redan noll utsläpp av koldioxid i vår drift av Brf Slätpricken.

Brf Slätpricken är redan kallas i Miljöklass B (silver), som är nästa bästa miljöklassen och också en klassificering som ger rätt till lägre ränta vid bolån.

Solceller och anläggning av solceller

Både solkraft och vindkraft är väderberoende kraftslag. Nyttjandegraden är 10 till 12 % för solkraft och 20 till 25 % för vindkraft. Dvs väldigt låga värden på nyttjandegraden.

Exempel, säg att vi har en solcellspark på 100 kW installerad effekt. Ett år har 8760 h (h är enheten för timmar). Max produktionskapacitet på ett år blir då $100 \text{ kW} * 8760 \text{ h} = 876000 \text{ kWh} = 876 \text{ MWh}$.

Men eftersom Västerås (och Sverige) ligger uppe i norr, samt att solen inte alltid skiner, att det

TD

- 1) Sverige redan har en klimatneutral elförsörjning, dvs noll utsläpp av koldioxid
- 2) Brf Slätpricken värms upp via fjärrvärme från Mälarenergis så gott som nästan helt biobränsleeldade pannor, dvs ur ett bioperspektiv noll utsläpp av koldioxid
- 3) Brf Slätpricken är redan Miljöklassat i miljöklass B, vilket ger utrymme för lägre räntor vid tecknande av bolån alternativt omläggning av befintliga bolån.
- 4) För att summera punkt 1-3 ovan, en bostadsrättsförening, tillika för ett nybygge vi fortfarande är på Slätpricken, bör inte hänge sig till riskfyllda ekonomiska projekt, som riskerar avgiftshöjningar och därmed värdeminskningar av våra respektive lägenheter, med tanke på att vi redan är högt miljöklassade och att vi inte alls kan bidra något mera till klimatet, eftersom vår verksamhet redan från början är koldioxidfri.

I lagen för bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar anges gällande vårdplikt (källa: www.bostadsratterna.se):

”Som styrelseledamot har man själv och tillsammans med övriga ledamöter en vårdplikt om föreningen. Det innebär att man har ansvar för att föreningens fastighet och ekonomi sköts på ett bra sätt. Vad gäller fastigheten ska styrelsen inte vara passiv utan våga och fatta nödvändiga beslut om exempelvis renovering. En styrelse kan alltid hänskjuta frågor till en föreningsstämma för att på så sätt förankra beslut hos alla medlemmar.

Styrelsen disponerar även stora ekonomiska medel. Dessa får inte sättas på spel, det måste alltid prioriteras att man får en säker avkastning på tillgångarna. Denna försiktighetsprincip gäller såväl placering av pengar som tagande av krediter.”

Mål med motionen

Att Brf Slätpricken inte projekterar eller genomför solcellsprojekt eller likande projekt som i Hammarby Sjöstad. Att försiktighetsprincipen ska gälla både avseende placering av pengar och tagande krediter. Motionens mål är också att medvetandegöra vår förenings alla medlemmar att Brf Slätpricken inte kan göra något mera för klimatet, eftersom vi redan nyttjar klimatneutral elkraft och, ur ett tidsperspektiv på ca 80 år, klimatneutral fjärrvärme. Med andra ord, driften av Brf Slätpricken har redan från början en koldioxidekvivalent som är noll.

Enligt vårdplikten ska man våga satsa på beslut om nödvändiga renoveringar. Anläggande av solceller med mera är dock inget som faller under det nödvändiga (som renoveringar), det riskerar däremot att bli en dyr kostnad för något som miljö- och klimatmässigt inte ger någonting alls. Risken är ganska stor att medlemmarnas lägenheter kan sjunka i värde pga eventuella avgiftshöjningar vid räntehöjningar.

Styrelsens svar till motion ” Satsa på rätt hästar vad gäller elförsörjning”

Styrelsen rekommenderar att icke godkänna denna motion. Man bör ej besluta att aldrig undersöka lönsamheten för en investering. Beslutsgången bör vara att först studera eventuella framtida förslag inom området elförsörjning och sedan avgöra om man då anser det lönsamt eller ej vid det tillfället, det vill säga att ej stänga dörren för det för framtiden.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slätpricken 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 136% till 158%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 001 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slätpricken 1 i Västerås kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under åren 2016-2018. Byggnad 1 och 2 tillträdde i januari 2018 och byggnaderna 3 och 4 tillträdde i januari 2019.

Fastigheternas adress är Verksgatan 12 A-C, 14 A-D, Sjömärkesgatan 2 A-C, 4 A-D, Lillåkajen 7-11 och Fyrtornsgatan 1 A-C, 3 A-C i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, RB Försäkring via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	5	
2 rum och kök	35	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	10	
5 rum och kök	27	
6 rum och kök	3	
7 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	42	
Antal p-platser	9	

Total tomtarea	5 216 m ²
Total bostadsarea	7 658 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och Drift
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
VafabMiljö	Renhållning
Bixia	Elhandel
Elnät	Mälarenergi
Infometric	Individuell mätning IMD 

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 249 tkr och planerat underhåll för 30 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.

Föreningens underhållsplan visar på en evig underhållskostnad på 221 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har under verksamhetsåret 2021 skett med 733 tkr (96 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. I detta fall är den lägre då fastigheten är relativt nyproducerad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Brytskydd 18 st dörrar	30 000 <i>m</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Larsendahl	Ordförande	2022
Irene Odin	Sekreterare	2023
Marie-Anne Svenson	Vice ordförande	2023
Oskar Moen	Ledamot	2022
Sanne Kolmodin Hellman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Minal Mistry	Suppleant	2022
Mohammad Rahimi	Suppleant	2022
Sofie Lindblom	Suppleant	2022
Sten Bergman	Suppleant	2022
Susanne Dafgård	Suppleant	2022
Carina Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		2022
Micael Pamberg	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petri Guimaraes	

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 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

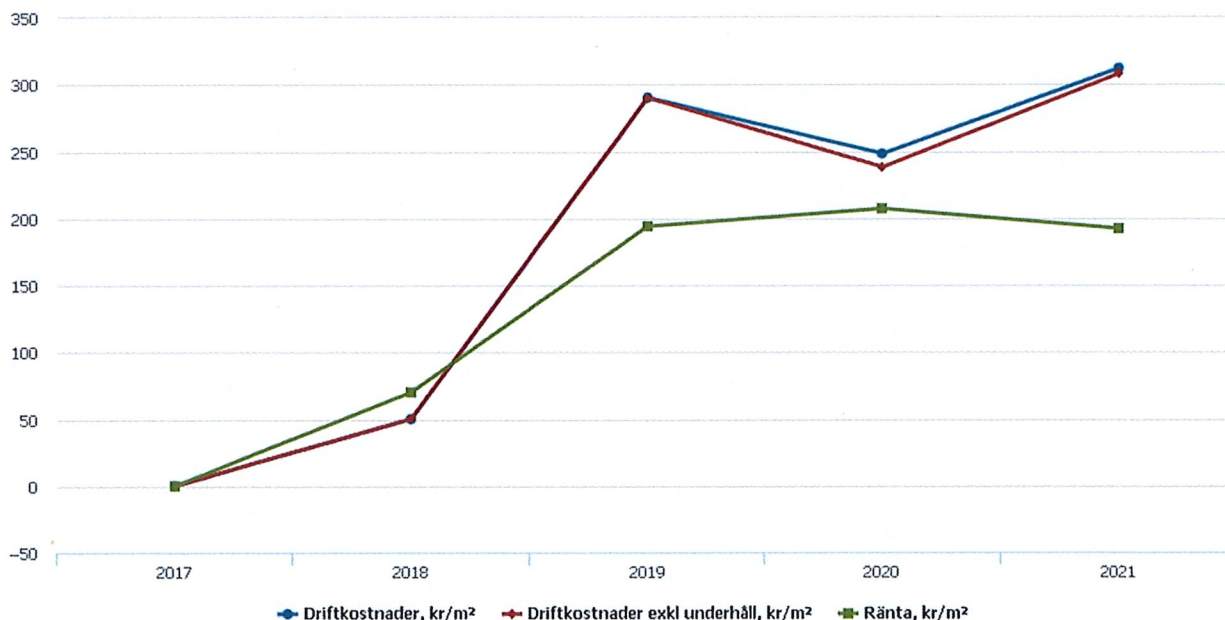
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 90 bostadsrätter placerade. *m*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 726	5 642	5 367	1 835	0
Resultat efter finansiella poster	-1 533	-1 134	-2 248	-793	-4
Årets resultat	-1 533	-1 134	-2 248	-793	-4
Resultat exklusive avskrivningar	1 001	1 351	222	150	-4
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	268	618	-511	-583	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	96	96	96	96	0
Balansomslutning	361 428	364 202	365 268	594 588	389 075
Soliditet %	72	72	72	45	28
Likviditet %	158	136	122	45 499	694
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	14	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	639	609	210	0
Driftkostnader, kr/m ²	312	248	290	50	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	308	238	290	50	0
Ränta, kr/m ²	192	207	194	70	0
Underhållsfond, kr/m ²	370	278	191	96	0
Lån, kr/m ²	12 970	13 051	13 117	5 003	0



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	266 680 000	0	0	2 128 104	-5 172 795	-1 133 668
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 133 668	1 133 668
Reservering underhållsfond				733 000	-733 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-30 000	30 000	
Årets resultat						-1 532 726
Vid årets slut	266 680 000	0	0	2 831 104	-7 009 463	-1 532 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 306 463
Årets resultat	-1 532 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-733 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 000
Summa	-8 542 189

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 542 189**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 726 110	5 642 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 171	101 001
Summa rörelseintäkter		5 794 281	5 743 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 391 407	-1 896 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-853 367	-831 439
Personalkostnader	Not 6	-92 648	-78 457
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 533 971	-2 484 198
Summa rörelsekostnader		-5 871 393	-5 290 196
Rörelseresultat		-77 112	452 819
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 960	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 468 608	-1 586 488
Summa finansiella poster		-1 455 614	-1 586 488
Resultat efter finansiella poster		-1 532 726	-1 133 668
Årets resultat		-1 532 726	-1 133 668 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	358 119 530	360 589 134
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	328 721	393 088
Summa materiella anläggningstillgångar		358 448 251	360 982 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		358 583 251	361 117 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 933	-7 940
Övriga fordringar	Not 15	366 741	455 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	340 461	1 256 177
Summa kortfristiga fordringar		709 135	1 703 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 135 744	1 395 855
Summa kassa och bank		2 135 744	1 395 855
Summa omsättningstillgångar		2 844 879	3 099 850
Summa tillgångar		361 428 130	364 217 072

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 680 000	266 680 000
Fond för yttre underhåll		2 831 104	2 128 104
Summa bundet eget kapital		269 511 104	268 808 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 009 463	-5 172 795
Årets resultat		-1 532 726	-1 133 668
Summa fritt eget kapital		-8 542 189	-6 306 463
Summa eget kapital		260 968 915	262 501 641
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	67 402 149	68 179 725
Summa långfristiga skulder		67 402 149	68 179 725
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 914 372	31 758 100
Leverantörsskulder	Not 19	141 853	266 486
Skatteskulder	Not 20	43 320	559 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	957 521	951 779
Summa kortfristiga skulder		33 057 066	33 535 705
Summa eget kapital och skulder		361 428 130	364 217 072 

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	120
Installationer	Linjär	10
Installationer	Linjär	5

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	4 889 508	4 889 508
Hyrer, lokaler	600	300
Hyrer, garage	421 852	403 200
Hyrer, p-platser	78 949	74 520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 464	-240
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-354	0
Vattenavgifter	106 233	107 914
Elavgifter	233 786	166 812
Summa nettoomsättning	5 726 110	5 642 014

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	2 700	4 650
Övriga ersättningar	30 852	36 108
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	34 619	16 633
Försäkringsersättningar	0	43 611
Summa övriga rörelseintäkter	68 171	101 001

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-30 000	-70 896
Reparationer	-249 114	-177 588
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 660	-21 660
Försäkringspremier	-89 558	-76 982
Kabel- och digital-TV	-216 750	-216 678
Återbäring från Riksbyggen	9 500	0
Serviceavtal	-125 809	-81 337
Obligatoriska besiktningar	-103 024	-5 348
Snö- och halkbekämpning	-98 344	-9 640
Förbrukningsinventarier	-26 807	-10 917
Vatten	-149 081	-120 796
Fastighetsel	-519 690	-426 881
Uppvärmning	-526 624	-453 658
Sophantering och återvinning	-123 314	-201 816
Förvaltningsarvode drift	-121 132	-21 905
Summa driftskostnader	-2 391 407	-1 896 101

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-740 278	-729 705
IT-kostnader	-6 058	-7 508
Arvode, yrkesrevisorer	-8 640	-24 735
Övriga förvaltningskostnader	-50 495	-6 759
Kreditupplysningar	-4 781	-6 368
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 704	-28 556
Kontorsmateriel	-5 162	-15 229
Telefon och porto	-1 574	-1 782
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	-107
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	-7 200
Konsultarvoden	0	-1 941
Bankkostnader	-2 728	-1 550
Övriga externa kostnader	-688	0
Summa övriga externa kostnader	-853 367	-831 439

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-42 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-30 000	-26 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 500
Sociala kostnader	-19 648	-18 957
Summa personalkostnader	-92 648	-78 457

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 469 604	-2 469 604
Avskrivning Installationer	-64 367	-14 594
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 533 971	-2 484 198

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 960	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 960	0 <i>hm</i>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 464 825	-1 586 262
Övriga räntekostnader	-3 783	-226
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 468 608	-1 586 488

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	296 471 081	296 471 081
Mark	70 000 000	70 000 000
	366 471 081	366 471 081
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	
Mark		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	366 471 081	366 471 081

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 881 947	-3 412 343
	-5 881 947	-3 412 343

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 469 604	-2 469 604
	-2 469 604	-2 469 604

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 351 551	-5 881 947
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	358 119 530	360 589 134
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	288 119 530	290 589 134
Mark	70 000 000	70 000 000 <i>in</i>

Taxeringsvärden

Bostäder	193 200 000	193 200 000
Lokaler	2 166 000	2 166 000
Totalt taxeringsvärde	195 366 000	195 366 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 166 000</i>	<i>140 166 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 200 000</i>	<i>55 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	407 682	
	407 682	0
Årets anskaffningar		
Installationer		407 682
	0	407 682
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	407 682	407 682
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-14 594	0
	-14 594	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-64 367	-14 594
	64 367	-14 594
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	78 961	-14 594
Restvärde enligt plan vid årets slut	328 721	393 088
Varav		
Installationer	328 721	393 088

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	135 000	135 000 <i>mw</i>

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	770	-7 940
Kundfordringar	1 163	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 933	-7 940

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	311 392	302 861
Momsfordringar	55 349	22 334
Andra kortfristiga fordringar	0	130 563
Summa övriga fordringar	366 741	455 758

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 707	89 558
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 069	182 426
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 851	54 186
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	389
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 833	929 618
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 461	1 256 177

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	2 135 744	1 395 855
Summa kassa och bank	2 135 744	1 395 855

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	99 316 521	99 937 825
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-660 372	-504 100
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 254 000	-31 254 000
Långfristig skuld vid årets slut	67 402 149	68 179 725

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-06-01	31 254 000,00	0,00	0,00	31 254 000,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2023-03-30	37 429 825,00	0,00	504 100,00	36 925 725,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-03-01	31 254 000,00	0,00	117 204,00	31 136 796,00
Summa			99 937 825,00	0,00	621 304,00	99 316 521,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 36 925 725 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.
 Resterande skuld 31 136 796 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	137 103	140 062
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 750	126 424
Summa leverantörsskulder	141 853	266 486

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	43 320	559 340
Summa skatteskulder	43 320	559 340

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 600	22 880
Upplupna räntekostnader	177 603	190 467
Upplupna driftskostnader	17 066	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	943
Upplupna elkostnader	75 755	48 762
Upplupna vattenavgifter	13 279	12 642
Upplupna värmekostnader	79 121	51 474
Upplupna revisionsarvoden	15 000	20 485
Upplupna styrelsearvoden	72 000	71 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	60 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	374
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	486 097	471 458
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	957 521	951 779

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	100 820 000	100 820 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

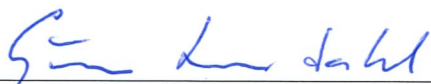
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2022-04-04

Ort och datum



Göran Larsendahl



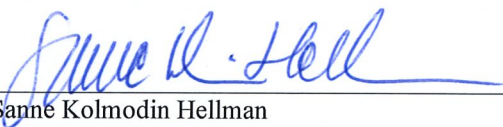
Irene Odin



Marie-Anne Svenson

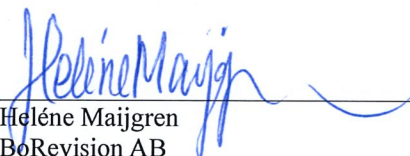


Oskar Moen

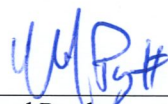


Sanne Kolmodin Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12



Heléne Maijgren
BoRevision AB



Micael Pamberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Slätpricken, org.nr. 769631-2268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Slätpricken 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, 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 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 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Slätpricken för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Örebro den 12/4 2022


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Micael Pamberg
Av föreningen vald 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.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Slätpricken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Slätpricken 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

