

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Träsnidaren-Östermalm
Org nr: 716415-3392

2021-01-01 – 2021-12-31



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag 27 april 2022, kl 18:30

innan stämman bjuder föreningen på fika från 18:00

Församlingsgården, Östra Esplanaden 9

- 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 ska 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

- inga ärenden har inkommit.
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen har ordet

Fjolårets text...

2020 blev året som i stora drag kan sammanfattas med ett enda ord: Corona. Inget blev som någon av oss tänkt. Vi fick träna på vårt tålamod. Vi fick lära oss att ställa in och ställa om, tänka om och tänka nytt, hålla ut och hålla avstånd! Pandemin har på olika sätt försatt samhället i ett slags pausläge. I föreningen har vi ställt in de sociala aktiviteter som vi brukar ha i form av publika, föreläsningar, filmvisningar, canasta-spel och andra evenemang. Allt i väntan på vaccin och varmare väder då vi kan ses utomhus.

2020 har varit ett konstigt år på många sätt, men det som inte ställts in eller tagit paus är föreningens övriga verksamhet. Trots en härjande pandemi måste föreningens ekonomi fortfarande skötas liksom driften och översynen av föreningens fastigheter.

Som varje år har Förvaltningsgruppen genomfört såväl "höstsyn" som "vårsyn" av föreningens samtliga byggnader, gårdsytor, gröna ytor samt växtlighet. I korthet kan vi berätta att vår gemensamma bastu håller på att fräschas upp med nytt bastuaggregat och nya duschar. På samtliga loftgångar har betongen behandlats med ett material som hindrar fukt från att tränga in och skapa framtida skador. Dessutom har samtliga dörrar på markplan bytts ut, eftersom de hade blivit hårt utsatta av väder och vind. Styrelsen har även sett över brandskyddet för samtliga fastigheter tillsammans med Umeåregionens brandförsvär.

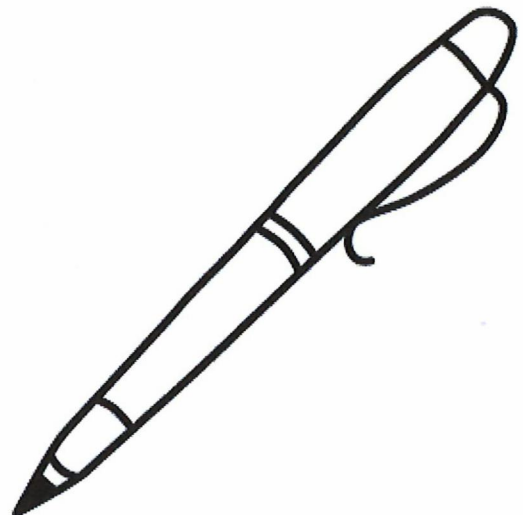
Under pandemin har vi fått lära oss att bli mer digitala. Som en del i övergången till en mer digital värld har föreningen infört ett webbaserat bokningssystem för bokning av några av föreningens lokaler. Denna övergång har fungerat bra och uppskattas av flera medlemmar. Föreningen har dessutom installerat nytt fibernät i samtliga hus. Det gamla nätet var föråldrat och klarade inte av att strömma den internethastighet och kvalitet som vi både kräver och betalar för idag. Vi passade samtidigt på att byta internetleverantör till Sappa, eftersom Riksnätet inte längre finns.

I en bostadsrättsförening av Träsnidaren Östermalms dignitet är det väsentligt att det finns gedigen kompetens hos såväl teknisk som ekonomisk förvaltare. Vi har under året fått stöd i alla de frågor och ärenden som passerat styrelsen hos både vår tekniske och vår ekonomiske förvaltare, vilket känns tryggt. Även vår fastighetsskötare Robert gör ett fint jobb med att hålla vår förening och vårt område i fint skick.

Som sagt, det här året blev inte som vi tänkt oss. Men nu ger vi inte upp – vi fortsätter att hålla ut och hålla avstånd. Snart kan vi ses igen i Kvartersgården vid olika tillställningar. Innan dess kan vi mötas på avstånd i någon av området vackra parker.

Tack för detta år!

Styrelsen för brf Träsnidaren Östermalm



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Träsnidaren-Östermalm får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Belopp i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Jämfört med föregående år är årets resultat 1 893 tkr lägre. Intäkterna har minskat p.g.a. lägre försäkringsersättning för vattenskador. Driftkostnaderna har ökat beroende p.g.a. ökade kostnader för reparationer, underhåll, snöröjning, el och uppvärmning och minskade kostnader för digitala tjänster. Ränteintäkterna har ökat (åter utdelning på andelar i Riksbyggen).


Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning (-372 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 71%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 296% till 417%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 476 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 960 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvan 15 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 231 lägenheter, garage under mark med 148 bilplatser och 8 MC-platser samt gemensamhetslokaler och övernattningsrum för uthyrning till medlemmarna. Dessutom 8 carport, 34 öppna bilplatser och 18 förråd. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adresser är Järnvägsgatan 12-18 (jämna), Skolgatan 111-127 (udda) och Östermalmsgatan 20-38 (jämna).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	1	
1 rum och kök	17	
2 rum och kokvrå	85	
3 rum och kök	52	
4 rum och kök	47	
5 rum och kök	20	
6 rum och kök	9	
Summa	231	

Total tomtarea	23 870 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 875 m ²
Garagelokaler	1 898 m ²
Årets taxeringsvärde	287 753 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	288 377 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

Under 2021 har bostadsrättsföreningen erhållit utdelning med 177 168 kr och återbäring med 17 800 kr.


Under 2020 lämnades varken utdelning eller återbäring med anledning av Corona-pandemin.

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 1 423 tkr och planerat underhåll för 2 554 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 934 tkr per år, som motsvarar en årlig kostnad på 276 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 78 612 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 861 tkr (440 kr/m²). De största kostnaderna ligger i slutet av 10-årsperioden (fasader, balkonger, mm). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 600 tkr (257 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen något lägre än den genomsnittligt eviga kostnaden. 

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: nödutgång, tvättutrustning	282 683
Installationer: ventilation, fastighetsspolning, golvbrunnar, mm	722 234
Huskropp utvändigt: dörrbyten, uppgradering utfartsport	1 489 527
Markytor	59 669

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Gustav Bergstedt	Ordförande	2022
Viktoria Sörensson	Sekreterare	2023
Maria Wisselgren	Vice ordförande	2022
Birger Risberg	Ledamot	2023
Malin Degerman	Ledamot	2023
Greta Själander	Ledamot	2022
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Sandvärn	Suppleant	2023
Gunnar Jonsson	Suppleant	2023
Pether Lassén	Suppleant	2023
Anders Johansson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2022
Nils Eriksson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Gustafsson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margot Hellström, sammankallande	2022
Ingemar Gustafsson	2022
Peder Alex	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, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 323 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-01-01 då den sänktes med 4%. Värmeavgiften höjdes med 12% från 2020-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

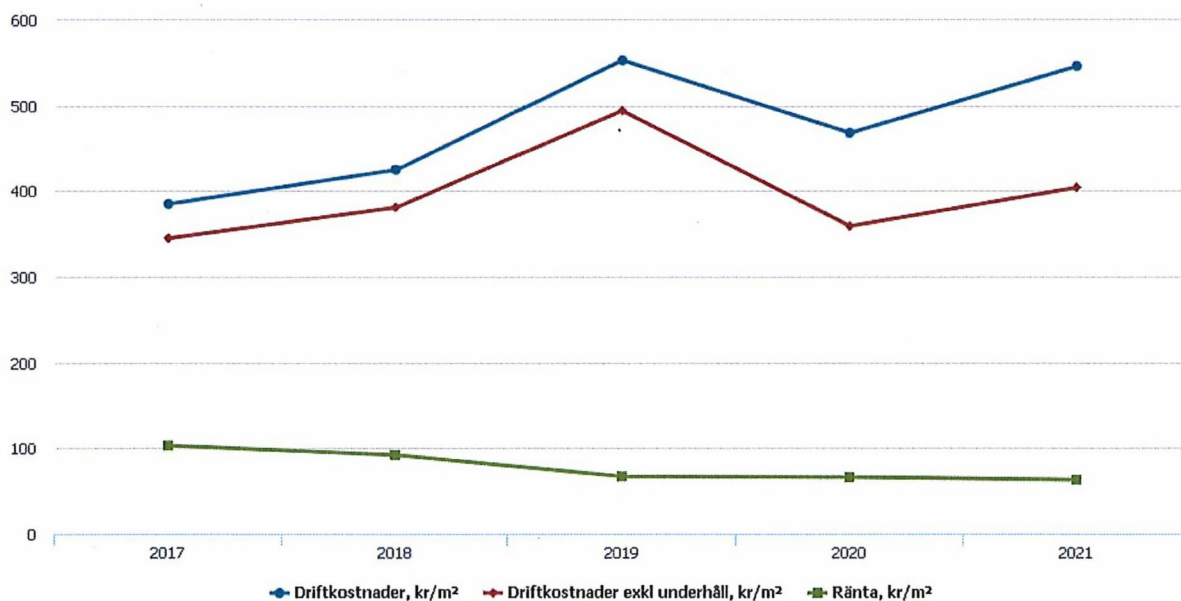
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har erhållit bidrag till solpaneler på tak och har enligt stämmobeslut 2019 genomfört en upphandling och färdigställt solpaneler på tre av föreningens tak.
- Föreningen har erhållit bidrag till laddboxar för elbilar och har under 2021 installerat dessa på ett antal bilplatser. ☞

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	16 319	16 339	16 208	16 122	16 074
Resultat efter finansiella poster	1 484	3 377	1 946	3 109	3 309
Balansomslutning	203 946	204 408	203 826	202 440	201 384
Soliditet %	38	37	36	35	34
Likviditet %	71	61	196	198	116
Likviditet exkl. omsättning lån %	417	296			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	720	720	720	720	720
Bränsletillägg, kr/m ²	102	102	92	92	92
Driftkostnader, kr/m ²	546	468	553	425	385
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	404	359	494	381	345
Ränta, kr/m ²	63	66	67	92	103
Underhållsfond, kr/m ²	1 516	1 401	1 242	1 061	855
Lån, kr/m ²	6 887	7 000	7 118	7 220	7 223
Skuldkvot %	7,44	7,20	7,35	7,85	8,02



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	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 071 506	286 616	25 045 478	3 428 546	3 376 912
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 376 912	-3 376 912
Reservering underhållsfond			4 600 000	-4 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 554 113	2 554 113	
Årets resultat					1 483 803
Vid årets slut	44 071 506	286 616	27 091 365	4 759 571	1 483 803


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 805 457
Årets resultat	1 483 803
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 554 113
Summa	6 243 373

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 6 243 373

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 319 245	16 339 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	230 806	1 035 814
Summa rörelseintäkter		16 550 051	17 375 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 767 908	-8 370 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 714 276	-1 769 758
Personalkostnader	Not 6	-195 419	-223 367
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 475 837	-2 485 684
Summa rörelsekostnader		-14 153 441	-12 848 826
Rörelseresultat		2 396 610	4 526 303
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	177 168	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 889	32 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 128 864	-1 181 473
Summa finansiella poster		-912 807	-1 149 391
Resultat efter finansiella poster		1 483 803	3 376 912
Årets resultat		1 483 803	3 376 912

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	184 784 235	187 130 710
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 202 247	1 061 950
Summa materiella anläggningstillgångar		185 986 482	188 192 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 845 500	1 845 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 845 500	1 845 500
Summa anläggningstillgångar		187 831 982	190 038 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 041	1 840
Övriga fordringar	Not 15	61 386	9 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	829 649	937 356
Summa kortfristiga fordringar		892 076	949 008
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 221 694	13 421 099
Summa kassa och bank		15 221 694	13 421 099
Summa omsättningstillgångar		16 113 769	14 370 107
Summa tillgångar		203 945 752	204 408 268 <small>OK</small>

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 358 122	44 358 122	
Fond för yttre underhåll	27 091 365	25 045 478	
Summa bundet eget kapital	71 449 487	69 403 600	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 759 570	3 428 546	
Årets resultat	1 483 803	3 376 912	
Summa fritt eget kapital	6 243 373	6 805 457	
Summa eget kapital	77 692 860	76 209 058	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	103 503 541	104 456 855
Summa långfristiga skulder		103 503 541	104 456 855
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 596 680	20 676 566
Leverantörsskulder		622 149	701 727
Skatteskulder		408 153	400 694
Övriga skulder	Not 19	178 086	174 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 944 283	1 789 276
Summa kortfristiga skulder		22 749 351	23 742 355
Summa eget kapital och skulder		203 945 752	204 408 268

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	110
Ombyggnad tvättstuga till lägenheter	Linjär	20
Installationer, solpaneler, laddboxar, mm	Linjär	5-30
Fastighetsförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad ventilation	Linjär	40

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	12 864 720	12 864 720
Hyror, bostäder (extra uthyrning p-platser mm)	1 350	9 050
Hyror, lokaler	33 000	34 200
Hyror, garage	917 985	924 510
Hyror, p-platser	156 234	155 088
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 654	-27 851
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 918	-3 565
Rabatter (kreditering felaktiga hyror förråd, fg år ers elförbr vattenskador)	-18 870	-11 173
Värmeavgifter, bostäder	1 831 932	1 831 932
Elavgifter	539 466	562 404
Summa nettoomsättning	16 319 245	16 339 315

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter, uthyrning kvarterslokal och bastu	25 230	21 685
Övriga avgifter, hyra släpvagn mm	2 225	11 226
Pant- och överlåtelseavgifter	61 633	39 471
Övriga ersättningar, uthyrning övernattningsrum	48 500	38 200
Fakturerade kostnader	1 138	4 241
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Övriga rörelseintäkter	59 079	71 878
Försäkringsersättningar	33 008	849 119
Summa övriga rörelseintäkter	230 806	1 035 814

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 554 113	-1 961 270
Reparationer	-1 423 097	-1 309 310
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-408 459	-400 949
Försäkringspremier	-192 929	-169 132
Kabel- och digital-TV	-348 093	-475 805
Återbäring från Riksbyggen	17 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 388	0
Obligatoriska besiktningar	-96 642	-83 850
Bevakningskostnader	-9 861	-12 247
Snö- och halkbekämpning	-236 807	-130 623
Förbrukningsinventarier	-117 584	-25 179
Fordons- och maskinkostnader	-2 026	-505
Vatten	-641 636	-574 154
Fastighetsel	-1 030 595	-919 420
Uppvärmning	-2 142 810	-1 944 514
Sophantering och återvinning	-338 093	-320 021
Trappstädning, trädgårdsskötsel och städning gemensamma utrymmen	-226 575	-43 040
Summa driftskostnader	-9 767 908	-8 370 018

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-3 952	-3 377
Förvaltningsarvode administration	-1 470 805	-1 520 870
IT-kostnader	-14 486	-19 233
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-32 390	-24 387
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 642	-39 491
Representation	-10 440	-3 200
Kontorsmateriel	-566	-9 592
Telefon och porto	-6 909	-6 774
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-44
Medlems- och föreningsavgifter	-9 240	-18 480
Konsultarvoden	-65 438	-89 627
Bankkostnader	-2 560	-3 150
Övriga externa kostnader	-12 723	-8 409
Summa övriga externa kostnader	-1 714 276	-1 769 758

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 176	-3 276
Styrelsearvoden	-51 900	-54 800
Sammanträdesarvoden	-79 782	-104 589
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 800	-25 425
Övriga kostnadsersättningar	-150	0
Sociala kostnader	-33 611	-35 277
Summa personalkostnader	-195 419	-223 367

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Avskrivning Anslutningsavgifter	-40 366	-40 366
Avskrivningar tillkommande utgifter	-213 580	-225 996
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 353	-17 459
Avskrivning Installationer	-114 010	-109 334
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-2 475 837	-2 485 684

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	177 168	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	177 168	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 846	32 001
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 889	32 082

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 128 864	-1 179 221
Övriga räntekostnader	0	-2
Övriga finansiella kostnader	0	-2 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 128 864	-1 181 473

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	250 405 973	250 405 973
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	807 321	807 321
Tillkommande utgifter	9 126 181	9 126 181
Markinventarier	20 500	20 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 474 975	268 474 975

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-78 771 586	-76 679 057
Anslutningsavgifter	-716 237	-675 871
Tillkommande utgifter	-1 835 941	-1 609 945
Markinventarier	-20 500	-20 500
	-81 344 264	-78 985 373

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-40 366	-40 366
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-213 580	-225 996
	-2 346 475	-2 358 891

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-83 690 739	-81 344 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	184 784 236	187 130 711

Varav

Byggnader	169 541 858	171 634 387
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	50 718	91 084
Tillkommande utgifter	7 076 660	7 290 240

Taxeringsvärden

Bostäder	277 000 000	277 000 000
Lokaler	4 317 000	4 317 000
Småhus	6 436 000	7 060 000
Totalt taxeringsvärde	287 753 000	288 377 000
<i>varav byggnader</i>	<i>181 785 000</i>	<i>182 357 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>105 968 000</i>	<i>106 020 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	687 640	687 640
Installationer	3 189 277	2 816 627
	3 876 917	3 504 267
Årets anskaffningar		
Installationer	269 569	372 650
	269 569	372 650
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 146 486	3 876 917
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-653 852	-636 393
Installationer	-2 161 114	-2 051 780
	-2 814 966	-2 688 173
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 353	-17 459
Installationer	-114 010	-109 334
	-129 363	-126 793
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-669 205	-653 852
Installationer	-2 275 123	-2 161 114
	-2 944 328	-2 814 966
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 202 247	1 061 951
Varav		
Inventarier och verktyg	18 435	33 788
Installationer	1 183 812	1 028 163

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 845 500	1 845 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 845 500	1 845 500

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 3 691 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 041	1 840
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 041	1 840

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordringar	61 386	9 812
Summa övriga fordringar	61 386	9 812

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	190 664	204 569
Förutbetalda försäkringspremier	196 649	196 360
Förutbetalt förvaltningsarvode	348 125	378 078
Förutbetald vattenavgift	0	51 089
Förutbetald renhållning	0	19 622
Förutbetald kabel-tv-avgift	87 000	87 044
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	654	594
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 557	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	829 649	937 356

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	14 143 568	12 104 722
Transaktionskonto	1 078 126	1 316 376
Summa kassa och bank	15 221 694	13 421 099

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	123 100 221	125 133 421
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 033 200	-1 788 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 563 480	-18 888 566
Långfristig skuld vid årets slut	103 503 541	104 456 855

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	0,89%	2021-03-17	18 888 566,00	-18 827 266,00	61 300,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-10-30	19 163 480,00	0,00	800 000,00	18 363 480,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2023-03-30	26 302 772,00	0,00	264 000,00	26 038 772,00
NORDEA	0,83%	2023-10-18	18 572 500,00	0,00	300 000,00	18 272 500,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2023-12-30	24 299 177,00	0,00	244 000,00	24 055 177,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-03-01	17 906 926,00	0,00	180 000,00	17 726 926,00
NORDEA	0,71%	2025-03-19	0,00	18 827 266,00	183 900,00	18 643 366,00
Summa			125 133 421,00	0,00	2 033 200,00	123 100 221,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 033 200 kr och villkorsändra 17 563 480 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 132 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 95 370 741 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför (enligt RevU-18) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2022. Styrelsen räknar med att förlänga lånet efter villkorsändringsdagen, men har budgeterat för en extra amortering med 2 MKR.

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	173 492	174 092
Skuld sociala avgifter och skatter	4 594	0
Summa övriga skulder	178 086	174 092

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	36 744	33 010
Upplupna driftskostnader	3 146	27 681
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 924	15 748
Upplupna elkostnader	135 404	101 629
Upplupna värmekostnader	318 566	247 479
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 694	4 582
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 379 805	1 359 148
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 944 283	1 789 276

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	214 714 000	214 714 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter


Umeå 2022-02-24


Karl-Gustav Bergstedt

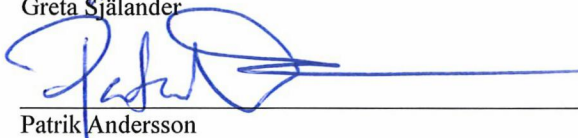

Viktoria Sörensson


Maria Wisselgren


Birger Risberg


Greta Sjölander

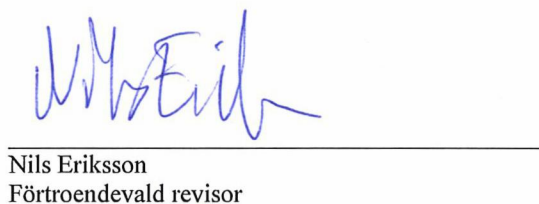

Malin Degerman


Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars - 2022

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Nils Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm, org. nr 716415-3392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

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 räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Brf Träsnidaren-Östermalm för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2022-03-07



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Nils Eriksson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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).

Värmeavgift

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Värmeavgiften 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 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.

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

Underhållsplan

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

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

Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Träsnidaren-Östermalm 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

