

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Bärnstenen  
Org nr: 794000-4190



---

# Styrelsens ord

I din hand har du årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Bärnstenen.

Vår förening har ett verksamhetsår juli - juni, så redovisningen omfattar de aktiviteter som avslutades i juni 2021.

Vad visas i redovisningen?

Jo, framför allt hur föreningens ekonomi ser ut. Den visar att vi gör de avsättningar till underhållsfonden som krävs, men också att vi under året har haft höga kostnader för underhåll och reparationer. Det handlar till stor del om vattenskador, där dräneringsproblem nu är åtgärdade. För att behålla en solid ekonomi beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 3,5 % fr o m juli 2021. Vi vill behålla vår goda ekonomi och konstaterar att en fördelaktig låneportfölj bidrar till det. Under året har vi kunnat omsätta ytterligare ett lån till låg ränta. Som ni kan se i årsredovisningen har vårt ”dyraste lån” en ränta på 1,43%, medan det med lägst ränta har 0,91 %.

Som ni också kan se har föreningens mark och byggnader ett taxeringsvärde på ca 145 miljoner kr.

I en bostadsrättsförening måste det mesta rulla vidare i pandemitid. För styrelsens del har anpassningen inneburit att vi enbart haft digitala möten och att vi inte ordnat några gemensamma samlingar. Fjolårets årsstämma genomfördes via poströstning som sedan sammanställdes digitalt.

Men styrelsens arbete handlar inte bara om pengar utan också om att göra vår förening till en ännu bättre boendemiljö. En lista på faciliteter som är efterfrågade i bostadsrättsföreningar är enligt fackpress:

- Gym
- Gästbostad
- Grillplats
- Bastu
- Pool?
- Odlingslådor

Vi känner igen allt utom pool. Snabbt bredband, som vi har, borde nog stå med i en sådan uppräknig. Men mer behövs. Vi planerar närmast för den ökning av el- och hybridbilar som kommer med stormsteg.

Vi har tidigare informerat om det uppdrag som lämnats till Riksbyggen om att undersöka tekniska och ekonomiska förutsättningar för att installera hissar i samtliga trappuppgångar. Kostnadskalkylen har emellertid ökat drastiskt under förstudiearbetet och det är i dagsläget osäkert om vi kommer att kunna genomföra hissprojektet. Vår hemsida uppdateras ständigt och innehåller matnyttig information. Gå gärna in på <https://www.brfbarnstenen.se> om du inte redan gör det. Efter varje styrelsemöte lägger vi ut information om beslut som fattats.

Mycket som gagnar vår trivsel kan göras i vardagen genom att vi **alla** tar ansvar för vårt område, våra grönytor, vårt miljörum, biltrafiken i området och våra tvättstugor. Vi vill betona att det är **allas ansvar**.

Tack för det år som gått!

Styrelsen genom  
Lars Pikkuniemi  
ordförande

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 30 november 2021 kl 19.00  
Carlskyrkan

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- 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 anmälts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bärnstenen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror på ökade driftkostnader.

Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnad för underhåll och reparationer.

Räntekostnaderna har också minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.


Enligt utlåtande från FAR (föreningen auktoriserade revisorer) ska lån som förfaller under kommande räkenskapsår numera redovisas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 800 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 807 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bärnstenen 82 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 150 lägenheter samt garage, bilplatser med skärmtak och bilplatser med motorvärmarruttag uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971-72.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	18
2 rum och kök	48
3 rum och kök	84

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	4
Antal garage	36
Antal p-platser	104


Total tomtarea 25 509 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 221 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 145 089 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 145 089 000 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. 

### 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 1 061 tkr och planerat underhåll för 1 297 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12,9 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 290 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 727 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	2010
Byte lägenhetsdörrar	2015
Trapphusmålning	2015
Bergvärme	2017
Lekplats	2020
Nytt nätverk för internet	2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	2 436
Installationer	772 577
Huskropp utvändigt	31 139
Markytor	242 370
Garage och p-platser	196 970
Övrigt	51 800 <sub>kr</sub>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars Pikkuniemi	Ordförande	2022
Birgitta Carlsson	Sekreterare	2022
Sten Larsson	Vice ordförande	2021
Alexandra Tovedal	Ledamot	2021
Markus Lindkvist	Ledamot	2022
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elisabet Berglund	Suppleant	2022
Ida Westman	Suppleant	2022
Sten Beijar	Suppleant	2021
Ulrika Gabriel	Suppleant	2021
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Lars Lundgren	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kenneth Eriksson	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Oscar Lundgren	2021
Mårten Tovedal	2021

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 198 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2021-07-01.

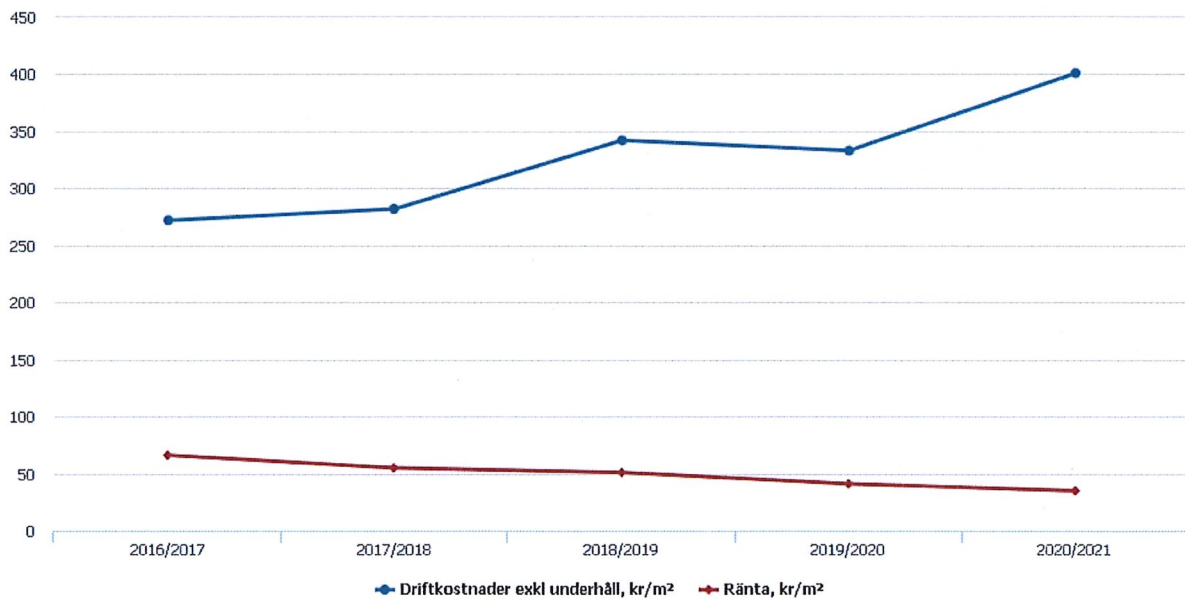
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m<sup>2</sup>/år.

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



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7 726	7 503	7 294	7 096	7 106
Resultat efter finansiella poster	8	733	149	-765	1 117
Soliditet %	15	15	13	13	15
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2021-2022)	175	137	102	84	131
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2021-2022)	51	-	-	-	-
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	401	333	342	282	272
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	35	41	51	55	66
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 974	3 038	3 101	3 170	3 046



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. *h*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	293 935	0	0	6 241 688	-1 411 732	732 958
Disposition enl. årsstämmobeslut					732 958	-732 958
Reservering underhållsfond				1 727 000	-1 727 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 297 292	1 297 292	
Årets resultat						7 554
Vid årets slut	293 935	0	0	6 671 396	-1 108 482	7 554

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-678 773
Årets resultat	7 554
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 727 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 297 292
<b>Summa</b>	<b>-1 100 927</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 100 927

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 725 884	7 503 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	388 463	154 631
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 114 347</b>	<b>7 657 747</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 410 666	-4 180 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 415 177	-1 408 099
Personalkostnader	Not 6	-145 924	-122 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-799 590	-799 590
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 771 357</b>	<b>-6 510 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>342 990</b>	<b>1 146 969</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 600	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 145	3 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-362 181	-417 026
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-335 436</b>	<b>-414 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 554</b>	<b>732 958</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 554</b>	<b>732 958</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	34 278 982	35 044 028
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	172 228	206 772
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 451 211</b>	<b>35 250 800</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	225 000	225 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 000</b>	<b>225 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 676 211</b>	<b>35 475 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-468	4 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	460 913	485 045
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>460 445</b>	<b>489 202</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 732 913	2 923 790
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 732 913</b>	<b>2 923 790</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 193 358</b>	<b>3 412 992</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 869 569</b>	<b>38 888 792</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		293 935	293 935
Fond för yttre underhåll		6 671 396	6 241 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 965 331</b>	<b>6 535 623</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 108 481	-1 411 732
Årets resultat		7 554	732 958
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 100 927</b>	<b>-678 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 864 403</b>	<b>5 856 849</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 683 221	30 533 221
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 683 221</b>	<b>30 533 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 850 000	650 000
Leverantörsskulder	Not 18	651 725	589 049
Skatteskulder	Not 19	18 863	409
Övriga skulder	Not 20	15 280	15 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	786 077	1 243 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 321 945</b>	<b>2 498 722</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 869 569</b>	<b>38 888 792</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020-2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårens siffror har inte räknats om.

## 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	94
Inventarier	Linjär	5
Markinventarier	Linjär	10-20
Markanläggning	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-15
Standardförbättringar	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar. *u*

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 306 296	7 093 836
Hyror, lokaler	16 380	16 350
Hyror, garage	175 284	175 284
Hyror, p-platser	244 704	244 704
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 194
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 780	-24 414
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 725 884</b>	<b>7 503 116</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga avgifter	29 850	28 200
Övriga ersättningar	49 532	57 128
Fakturerade kostnader	180	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	1
Övriga rörelseintäkter	26 435	19 668
Försäkringsersättningar	282 476	48 554
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>388 463</b>	<b>154 631</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-1 297 292	-758 525
Reparationer	-1 060 518	-439 091
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-229 740	-225 240
Försäkringspremier	-114 963	-107 740
Kabel- och digital-TV	-297 107	-320 340
Återbäring från Riksbyggen	15 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 782	0
Obligatoriska besiktningar	-42 231	-2 106
Bevakningskostnader	-3 220	-16 546
Snö- och halkbekämpning	-187 587	-115 489
Drift och förbrukning, övrigt	-16 663	0
Förbrukningsinventarier	-17 634	-61 822
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 115
Vatten	-409 084	-379 657
Fastighetsel	-654 845	-618 882
Uppvärmning	-649 248	-655 322
Sophantering och återvinning	-208 508	-215 507
Förvaltningsarvode drift	-236 044	-262 198
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 410 666</b>	<b>-4 180 580</b> <small>kr</small>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 308 750	-1 315 244
IT-kostnader	-12 899	-7 944
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 309	-13 574
Kreditupplysningar	-4 020	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 313	-33 938
Kontorsmateriel	-18 763	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 116	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 000	-12 000
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Övriga externa kostnader	-6 542	-3 109
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 415 177</b>	<b>-1 408 099</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-24 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-93 086	-71 372
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 980	-2 970
Övriga personalkostnader	-2 800	0
Sociala kostnader	-22 058	-24 167
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-145 924</b>	<b>-122 509</b>

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-205 162	-205 162
Avskrivning Markanläggningar	-36 627	-36 627
Avskrivning Markinventarier	-50 931	-50 931
Avskrivningar tillkommande utgifter	-472 326	-472 326
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 714	-18 714
Avskrivning Installationer	-15 830	-15 830
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-799 590</b>	<b>-799 590</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 600	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 600</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 144	2 871
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	144
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 145</b>	<b>3 015</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-362 181	-417 026
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-362 181</b>	<b>-417 026</b> <sub>KL</sub>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 285 189	19 285 189
Mark	6 428 396	6 428 396
Tillkommande utgifter	23 058 696	23 058 696
Markanläggning	366 273	366 273
Markinventarier	857 382	857 382
	<b>49 995 936</b>	<b>49 995 936</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>49 995 936</b>	<b>49 995 936</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 733 522	-9 528 360
Tillkommande utgifter	-4 567 591	-4 095 265
Markanläggningar	-314 384	-277 757
Markinventarier	-336 412	-285 481
	<b>-14 951 909</b>	<b>-14 186 863</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-205 162	-205 162
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-472 326	-472 326
Årets avskrivning markanläggningar	-36 627	-36 627
Årets avskrivning markinventarier	-50 931	-50 931
	<b>-765 046</b>	<b>-765 046</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 716 955</b>	<b>-14 951 909</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 278 981</b>	<b>35 044 029</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 346 506	9 551 668
Mark	6 428 396	6 428 396
Tillkommande utgifter	18 018 779	18 491 106
Markanläggningar	15 261	51 889
Markinventarier	470 039	520 970
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	1 089 000	1 089 000
	<b>145 089 000</b>	<b>145 089 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>91 753 000</i>	<i>91 753 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 336 000</i>	<i>53 336 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	242 511	242 511
Installationer	1 254 321	1 254 321
	<b>1 496 832</b>	<b>1 496 832</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 496 832</b>	<b>1 496 832</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-205 083	-186 369
Installationer	-1 084 977	-1 069 147
	<b>-1 290 060</b>	<b>-1 255 516</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-18 714	-18 714
Installationer	-15 830	-15 830
	<b>-34 544</b>	<b>-34 544</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-223 797	-205 083
Installationer	-1 100 807	-1 084 977
	<b>-1 324 604</b>	<b>-1 290 060</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>172 228</b>	<b>206 772</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	18 714	37 428
Installationer	153 514	169 344

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2021-06-30	2020-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	225 000	225 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-468	4 157
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-468</b>	<b>4 157<sub>kr</sub></b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 401	1 484
Förutbetalda försäkringspremier	62 927	54 211
Förutbetalt förvaltningsarvode	327 188	327 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 798	80 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 600	22 077
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>460 913</b>	<b>485 045</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	1 723 323	1 819 095
Transaktionskonto	1 009 591	1 104 695
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 732 913</b>	<b>2 923 790</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	30 533 221	31 183 221
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-650 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 500 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 683 221</b>	<b>30 533 221</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-06-30	2 595 037,00	-2 595 037,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2021-06-30	3 428 904,00	-3 428 904,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,13%	2022-03-25	4 800 000,00	0,00	300 000,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-09-01	6 860 000,00	0,00	250 000,00	6 610 000,00
SWEDBANK	1,19%	2024-03-25	7 172 000,00	0,00	100 000,00	7 072 000,00
SWEDBANK	0,97%	2025-06-18	6 327 280,00	0,00	0,00	6 327 280,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-06-30	0,00	6 023 941,00	0,00	6 023 941,00
<b>Summa</b>			<b>31 183 221,00</b>	<b>0,00</b>	<b>650 000,00</b>	<b>30 533 221,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 283 221 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021-2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför som en kortfristig skuld (enligt Rev-18) under Not 17. Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Då lånet redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive det kortfristiga lånet, i förvaltningsberättelsen.*

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	560 094	589 049
Ej reskontraförda leverantörsskulder	91 631	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>651 725</b>	<b>589 049</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	18 863	409
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>18 863</b>	<b>409</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Mottagna depositioner	15 280	15 280
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 280</b>	<b>15 280</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	9 514	8 508
Upplupna driftskostnader	2 640	7 156
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 108	510 222
Upplupna elkostnader	33 198	28 862
Upplupna värmekostnader	29 000	27 656
Upplupna kostnader för renhållning	5 127	11 718
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 363	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 029
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	671 126	644 833
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>786 077</b>	<b>1 243 984</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	35 465 000	35 465 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

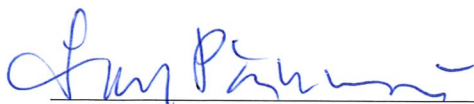
**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

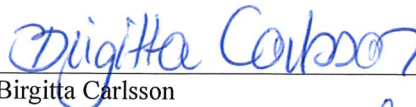
Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-10-20

Ort och datum



Lars Pikkuniemi



Birgitta Carlsson



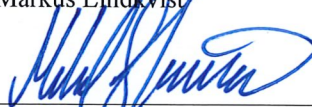
Sten Larsson



Markus Lindqvist



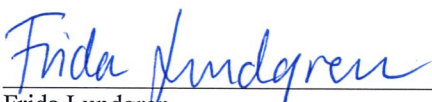
Alexandra Tovedal



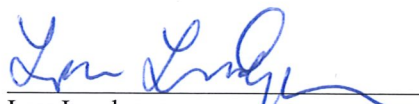
Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-27

KPMG AB



Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor



Lars Lundgren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Bärnstenen, org nr 794000-4190

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Bärnstenen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Bärnstenen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 27/10-2021

KPMG AB

  
Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

  
Lars Lundgren

Föreningsvald revisor



---

# 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.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

Nyligen uppförda/osbyggda 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 Bärnstenen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Bärnstenen 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](http://www.riksbyggen.se)

