Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

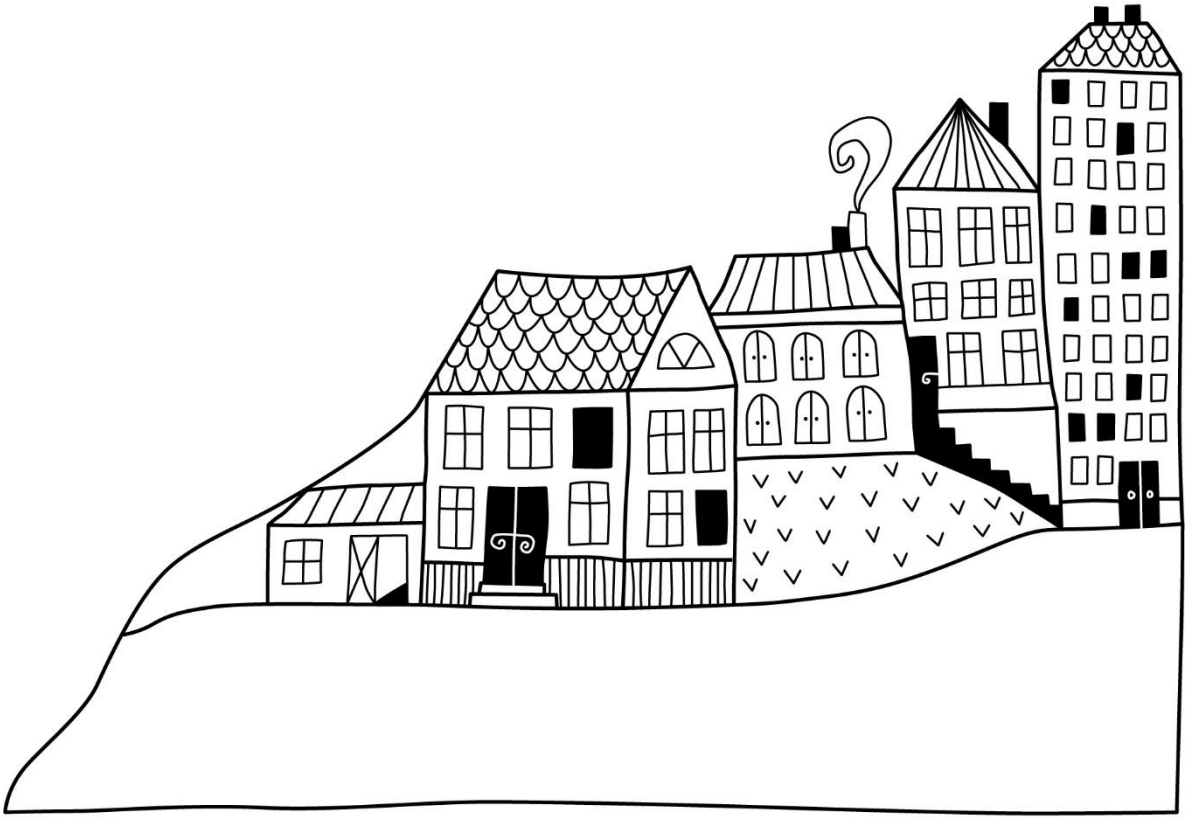
RB BRF Idlången 21
Org nr: 702002-1643



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Idlången 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-09-23. Nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 378 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -16 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Idlången 4 Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 96 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Sandfjärdsgatan 105 och 109 Årsta.

Årets taxeringsvärde	133 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	133 000 000 kr

Fastigheten är fullförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k. och matrum	4 r.o.k. och matrum	5 r.o.k. och matrum	Summa
88	4	4	96

Total tomtarea	7 816 m²
Total bostadsarea	7 548 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Den tekniska förvaltningen sköts av Borg & Merio fastighetsförvaltning AB.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Borg & Merio AB
Fastighetsservice	Borg & Merio AB
Hiss	Hissgruppen AB
Kabel-Tv	Com Hem AB
El	E.ON
Värme	AB Fortum Värme
Trädgård och snö	Parkservice
Underhåll av stammar	Avloppsteknik Svenska AB
Prognosstyrning/värmereglering	eGain

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 196 tkr och planerat underhåll för 2 039 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har ett avtal med Furulunds Mark & Trädgårdsanläggningar AB för att färdigställa underhållsarbete med markytor. Kostnaderna ligger för närvarande som ett pågående arbete. Efter avslutat projekt sker fördelning av kostnaderna. Kostnader som bedöms som markanläggning tas upp som en investering för avskrivning under 20 år från och med kommande bokslut.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	612
Installationer	1 427

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Thunberg	Ordförande	Styrelsen	2019
Veronika Hoogland	Ledamot	Stämman	2019
Barbro Janneh	Sekreterare	Stämman	2020
Andreas Frimodig	Ledamot	Stämman	2019
Christian Richard	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Demander	Stämman	2020
Julia Lilja	Stämman	2019
Ryno Alm	Stämman	2019
Freja Ström	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Engzell Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Per Tengblad	Föreningsvald	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Engzell Revisionsbyrå AB	Stämman
Anne-Marie Wihren	Stämman

Valberedning	Kommentar
Andreas Olsson	Sammankallande
Mia Lundqvist	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

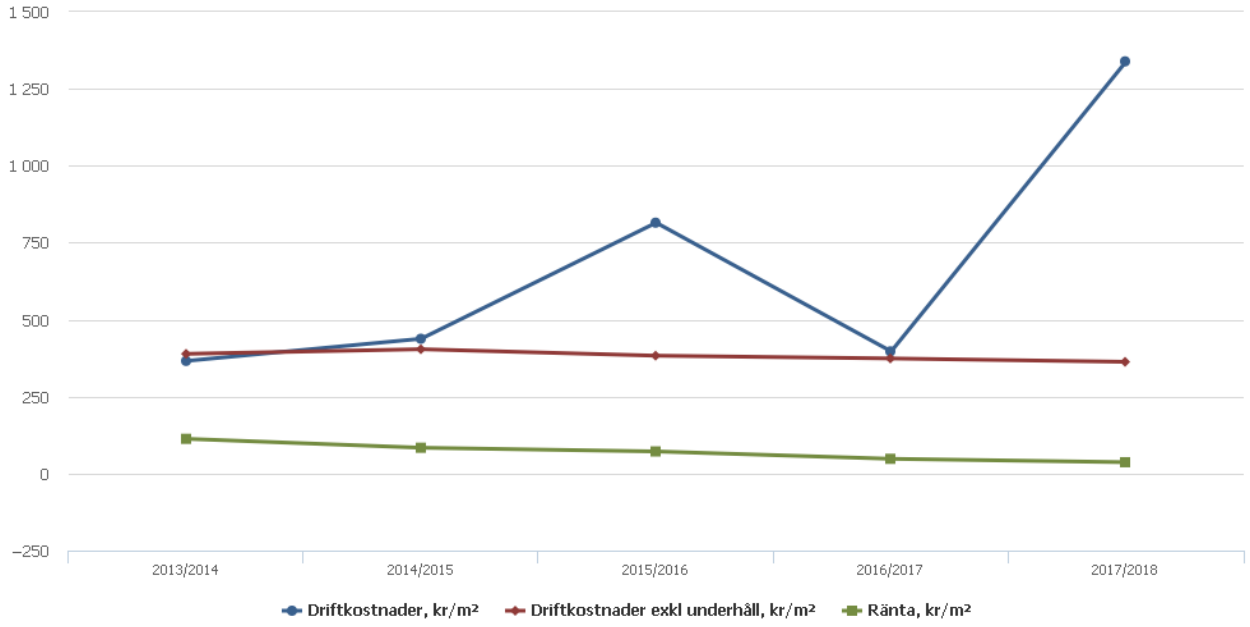
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 499	5 500	5 500	5 437	5 449
Resultat efter finansiella poster	-5 702	1 500	-1 998	787	632
Årets resultat	-5 702	1 500	-1 998	787	632
Balansomslutning	31 597	30 947	33 113	33 658	32 252
Soliditet %	6	25	18	24	22
Likviditet %	871	649	293	1031	787
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	729	729	729	720	713
Driftkostnader, kr/m²	1 339	397	815	438	366
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	363	374	383	404	389
Ränta, kr/m²	37	48	72	84	113
Underhållsfond, kr/m²	551	689	579	879	781
Lån, kr/m²	3 841	3 001	3 279	3 293	3 303
Skuldkvot %	5	4	5	5	5

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	889 998	5 198 187	20 698	1 500 394
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 500 394	-1 500 394
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 039 375	2 039 375	
Årets resultat				-393 692
Vid årets slut	**889 998**	**4 158 812**	**2 560 467**	**-393 692**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 521 092
Årets resultat	-393 692
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 039 375
Summa	**2 166 775**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**2 166 775**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 499 720	5 499 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 621	126 195
Summa rörelseintäkter		**5 655 341**	**5 625 879**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 776 108	-2 995 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 967	-258 138
Personalkostnader	Not 6	-183 073	-173 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-377 503	-351 758
Summa rörelsekostnader		**-5 785 651**	**-3 778 600**
Rörelseresultat		**-130 310**	**1 847 279**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 824	13 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	785
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-277 206	-360 918
Summa finansiella poster		**-263 382**	**-346 885**
Resultat efter finansiella poster		**-393 692**	**1 500 394**
Årets resultat		**-393 692**	**1 500 394**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 023 342	25 716 520
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		5 609 005	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 632 347**	**25 716 520**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	144 000	144 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**144 000**	**144 000**
Summa anläggningstillgångar		**31 776 347**	**25 860 520**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-179	9 131
Övriga fordringar	Not 13	569 704	379 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 437	125 264
Summa kortfristiga fordringar		**700 962**	**513 826**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 716 372	4 572 206
Summa kassa och bank		**4 716 372**	**4 572 206**
Summa omsättningstillgångar		**5 417 334**	**5 086 032**
Summa Tillgångar		**37 193 681**	**30 946 551**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		889 998	889 998
Fond för yttre underhåll		4 158 812	5 198 187
Summa bundet eget kapital		**5 048 810**	**6 088 185**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 560 467	20 698
Årets resultat		-393 692	1 500 394
Summa fritt eget kapital		**2 166 775**	**1 521 092**
Summa eget kapital		**7 215 586**	**7 609 277**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 992 505	22 553 000
Summa långfristiga skulder		**28 992 505**	**22 553 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	63 140	100 000
Leverantörskulder		64 066	101 183
Övriga skulder	Not 18	18 150	23 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	839 850	559 138
Summa kortfristiga skulder		**985 591**	**784 274**
Summa Eget kapital och Skulder		**37 193 681**	**30 946 551**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 499 720	5 499 684
Summa nettoomsättning	**5 499 720**	**5 499 684**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Pant- och överlåtelser	15 605	896
Övriga rörelseintäkter	140 016	125 299
Summa övriga rörelseintäkter	**155 621**	**126 195**

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-2 039 375	-172 792
Reparationer	-196 233	-256 234
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 352	-126 240
Tomträttsavgäld	-536 500	-536 500
Försäkringspremier	-110 499	-101 963
Kabel- och digital-TV	-28 246	-122 771
Återbäring från Riksbyggen	1 500	2 400
Serviceavtal	-42 022	0
Obligatoriska besiktningar	-1 741	-32 825
Snö- och halkbekämpning	-80 581	-65 759
Förbrukningsinventarier	-43 964	-26 399
Vatten	-131 080	-124 893
Fastighetsel	-148 677	-157 682
Uppvärmning	-895 424	-830 355
Sophantering och återvinning	-93 069	-96 700
Förvaltningsarvode drift	-301 846	-346 612
Summa driftkostnader	**-4 776 108**	**-2 995 324**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-159 746	-156 213
IT-kostnader	-9 336	-8 949
Arvode, yrkesrevisorer	-22 425	-22 725
Övriga förvaltningskostnader	-23 577	-36 044
Kreditupplysningar	-225	-4 680
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 220	-2 912
Representation	0	-6 300
Kontorsmateriel	-13 202	-195
Telefon och porto	-5 459	-4 262
Tidskrifter och facklitteratur	0	-2 378
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-4 800
Konsultarvoden	-97 992	-2 730
Bankkostnader	-94 485	-75
Övriga externa kostnader	0	-5 875
Summa övriga externa kostnader	**-448 967**	**-258 138**

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-89 350	-89 350
Sammanträdesarvoden	-19 530	-17 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 950	-10 225
Övriga kostnadsersättningar	-16 525	-18 315
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-39 318	-37 849
Summa personalkostnader	**-183 073**	**-173 379**

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-12 080	-332 201
Avskrivningar tillkommande utgifter	-323 906	-19 557
Avskrivning markanläggningar	-12 300	0
Avskrivning Markinventarier	-29 217	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-377 906**	**-351 758**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 824	13 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**13 824**	**13 248**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ränteintäkter	0	785
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**0**	**785**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-277 206	-360 918
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-277 206**	**-360 918**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 999 628	5 999 628
Anslutningsavgifter	291 180	291 180
Standardförbättringar	25 850 773	25 850 773
Markanläggning	343 550	343 550
Markinventarier	684 325	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**33 169 456**	**32 485 131**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 069 481	-4 737 280
Anslutningsavgifter	-291 180	-291 180
Standardförbättringar	-910 012	-890 455
Markanläggningar	-331 250	-331 250
Markinventarier	-166 688	-166 688
	- 6 768 611	**- 6 416 853**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-12 080	-332 201
Årets avskrivning standardförbättringar	-323 906	-19 557
Årets avskrivning markanläggningar	-12 300	0
Årets avskrivningar markinventarier	-29 217	0
	- 377 503	**- 351 758**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 7 146 114**	**- 6 768 611**

Restvärde enligt plan vid årets slut		
	26 023 342	**25 716 520**

	2017	2016
Bostäder	133 000 000	133 000 000
Totalt taxeringsvärde	133 000 000	133 000 000
varav byggnader	**69 000 000**	**69 000 000**
varav mark	*64 000 000*	*64 000 000*

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
288 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	144 000	144 000
Summa andra långfristiga fordringar	**144 000**	**144 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	110 293	112 405
Skattekonto	339 411	227 006
Andra kortfristiga fordringar	120 000	14 000
Övriga kortfristiga fordringar	0	26 019
Summa övriga fordringar	**569 704**	**379 430**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 253	52 246
Förutbetalda driftkostnader	4 522	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 088	23 520
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 866	4 790
Förutbetald tomträttsavgäld	44 708	44 708
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**131 437**	**125 264**

Not 15 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	3 690	3 690
Transaktionskonto	4 712 682	4 568 516
Summa kassa och bank	**4 716 372**	**4 572 206**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	29 055 645	22 653 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-63 140	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	**28 992 505**	**22 553 000**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB			4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,36 %	2019-03-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2019-03-29	6 326 500,00	0,00	37 500,00	6 289 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2020-09-30	6 326 500,00	0,00	59 855,00	6 266 645,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2020-12-01	0,00	10 500 000,00	0,00	10 500 000,00
Summa			**22 653 000,00**	**6 500 000,00**	**97 355,00**	**29 055 645,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 63.140,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 252.560,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 28.739.945,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	63 140	100 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**63 140**	**100 000**

Not 18 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	11 358	11 358
Övriga skulder	0	11 375
Skuld sociala avgifter och skatter	5 356	0
Avräkning hyror och avgifter	1 820	1 220
Summa övriga skulder	**18 534**	**23 953**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	46 480	47 255
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	286 256	0
Upplupna elkostnader	11 062	12 052
Upplupna värmekostnader	34 721	22 335
Upplupna kostnader för renhållning	12 515	11 971
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 816	442 325
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**839 850**	**559 138**

Not Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	29 128 000	25 035 000

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

Ort och datum

Mikael Thunberg

Veronika Hoogland

Barbro Janneh

Andreas Frimodig

Christian Richard

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Per Tengblad
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Arbeten som påbörjades eller slutfördes under året.

Solceller
Föreningen har sökt och beviljats bidrag för installation av solceller. För närvarande bedöms solceller ge liten om ens någon lönsamhet för oss. Därför är projektet lagt på is.

Laddstolpar för elbilar
En genomförd enkät visar att det finns ett tillräckligt stort intresse bland medlemmarna, för att förse några platser med s.k. laddstolpar.
Styrelsen har sökt och beviljats bidrag för installation av sådana. I skrivande stund fortsätter arbetet, med avsikt att snarast möjligt installera ett utbyggbart system för laddstolpar.

Trädgård
Markprojekt och installation av utebelysning, är genomfört i enlighet med underhållsbehov och bifallna motioner från 2011.

Parkering
Parkeringen har fått asfalterade körbanor, samt uppmärkta platser för motorcyklar, mopeder och cyklar.

Uthyrning av mark
Vårt kontrakt med Stockholms stad om hyra av mark, löper vidare. Eftersom parkarbetet är försenat, kvarstår stadens behov av transportväg. Vi arbetar för att staden ska återlämna och återställa marken under våren 2019.

Värme
Termostater är bytta i samtliga lägenheter. Förutom att bidra till jämnare fördelning av värme till lägenheterna, är de anpassade för 23° mot tidigare 21°

Huskurage
Föreningen antog policyn ”Huskurage”, som anammats av många bostadsrättsföreningar. Syftet är att tillsammans med grannar, minska risker för otrygghet och våld. Mer att läsa om policyn finner du [påwww.idlangen.se/huskurage](www.idlangen.se/huskurage).

Not: *Verksamhetsåret bryts sista augusti. ”Styrelsens ord” gäller emellertid kalenderår*



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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.

RB BRF Idlången 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Idlången 21 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet