Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Tornfalken i Uppsala
Org nr: 769611-3716

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RB BRF Tornfalken i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret*

*2019-01-01 till 2019-12-31*

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 107% till 87%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 186 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 868 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 67:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 61 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal som delas med Brf Jaktfalken. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastigheternas adress är Råbyvägen 20-28 i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via Proinova AB (försäkringsmäklare)
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

| | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 20 | 30 | 8 | 2 | | 61 |

**Dessutom tillkommer:**

| Hyresrätter | Lokaler | Garage | P-platser |
|---|---|---|---|
| | | 42 | |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 2 173 m² |
| Bostäder bostadsrätt | 4 614 m² |
| **Total bostadsarea** | **4 614 m²** |
| Lokaler bostadsrätt | 525 m² |
| **Total lokalarea** | **525 m²** |

Av den **totala arean** utgör uthyrningsbar yta 1432m², vilket motsvarar 18,8% av fastighetens totalyta.

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 82 583 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 69 356 000 kr |

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör | Avtal |
|---|---|
| Riksbyggen | Fastighetsskötsel |
| Riksbyggen | Förvaltning |
| Ragn-Sells AB | Sophämtning |
| Uppsala Vatten & Avfall | Vatten och sophämtning |
| OTIS AB | Hissbesiktning |
| Schindler Hiss AB | Garageportsservice |
| Telia | Bredband |
| Vattenfall | El och uppvärmning |
| Luleå Energi, *nytt avtal med Bixia från 2020-02-01* | El |

**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 110 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste i september 2019. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 2 851 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 285 tkr.

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

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Målning entrépartier | 2014 |
| OVK-besiktning samt ventilationsrengöring | 2015 |
| Tak till postfack/boxar | 2015 |
| Filterbyten till undercentral | 2016 |
| Montering av cykelställ | 2017 |
| OVK-besiktning, FT/FX-system | 2018 |
| Rensning ventilationskanaler, FT-system | 2018 |
| Målning av entrépartier | 2018 |
| Byte av armatur i trapphus | 2018 |

| Årets och nästa års underhåll/planer | År | Belopp |
|---|---|---|
| Brytskydd. Entrédörrar och källardörrar | 2019 | 18 526 kr |
| OVK rengöring och åtgärder | 2019 | 32 505 kr |
| Justering av markplattor | 2019 | 9 924 kr |
| Pergola, *planeras* | 2020 | 150 000kr |
| Installera laddstolpar | 2020 | 60 000kr |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning
Två ledamöter har flyttat hösten 2019 varför en extra stämma hölls den 6 november 2019

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Michael Lysholm-Nielsen | Ordförande *till september 2019 (pga flytt)* | 2020 |
| Margareta Karling | Ordförande *från september 2019* | 2021 |
| Anders Nyström | Vice ordförande | 2021 |
| Andreas Mellberg | Ledamot, *flyttat november 2019* | 2020 |
| Anna Storensten | Ledamot, *efter extrastämma 6/11 2019* | 2020 |
| Mathias Jonsson | Ledamot, *efter extrastämma 6/11 2019* | 2020 |
| Frida Favre | Ledamot Riksbyggen | Tills vidare |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Anna Storensten | Suppleant, *till extrastämman 6/11 2019* | 2020 |
| Mathias Jonsson | Suppleant, *till extrastämman 6/11 2019* | 2020 |
| Jan Wallén | Suppleant, *från extrastämman 6/11 2019* | 2020 |
| Daoud Mustafa | Suppleant, *från extrastämman 6/11 2019* | 2020 |
| Camilla Edman | Suppleant Riksbyggen | Tills vidare |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|---|---|
| Revisor Deloitte | Auktoriserad revisor |
| Sandra Broberg | Förtroendevald revisor |

| Valberedning |
|---|
| Kerstin Edvardsson |
| Fredrik Johansson |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

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

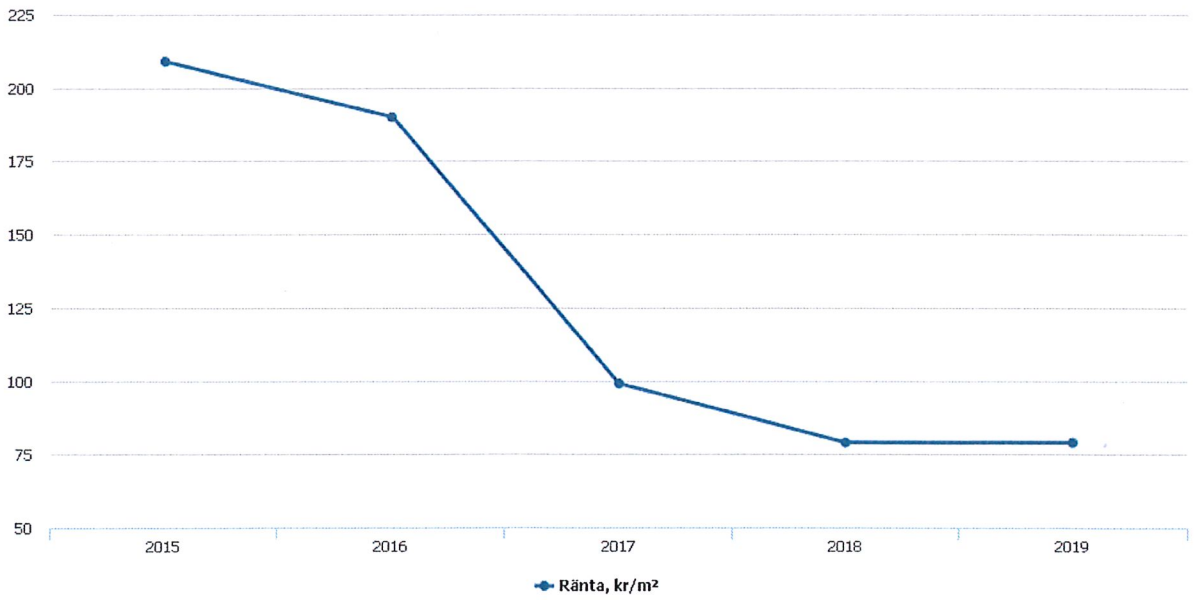
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 760 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4 024 | 4 008 | 3 996 | 3 981 | 3 975 |
| Resultat efter finansiella poster | 682 | 623 | 1 163 | 238 | 86 |
| Årets resultat | 682 | 623 | 1 163 | 238 | 86 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 1 868 | 1 809 | 2 349 | 1 423 | 1 271 |
| Soliditet % | 74 | 73 | 71 | 70 | 70 |
| Likviditet % | 87 | 107 | 174 | 125 | 99 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 760 | 760 | 760 | 760 | 760 |
| Ränta, kr/m² | 79 | 79 | 99 | 190 | 209 |
| Lån, kr/m² | 7 690 | 8 116 | 8 698 | 8 987 | 9 179 |



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

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

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 109 405 000 | 0 | 0 | 839 683 | 1 277 121 | 623 475 |
| 6Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 623 475 | -623 475 |
| Reservering underhållsfond | | | | 377 000 | -377 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -59 570 | 59 570 | |
| Årets resultat | | | | | | 682 056 |
| **Vid årets slut** | **109 405 000** | **0** | **0** | **1 157 113** | **1 583 166** | **682 056** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 1 900 596 |
| Årets resultat | 682 056 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -377 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 59 570 |
| **Summa** | **2 265 222** |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **2 265 222** |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 023 914 | 4 007 979 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 191 685 | 171 031 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **4 215 599** | **4 179 010** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 390 528 | -1 443 220 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -498 846 | -433 060 |
| Personalkostnader | Not 6 | -68 580 | -91 760 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 185 603 | -1 185 603 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | 13 250 | 0 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-3 130 307** | **-3 153 644** |
| **Rörelseresultat** | | **1 085 292** | **1 025 367** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 9 | 2 928 | 2 928 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 10 | -1 824 | 1 630 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 11 | -404 340 | -406 450 |
| **Summa finansiella poster** | | **-403 236** | **-401 892** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **682 056** | **623 475** |
| **Årets resultat** | | **682 056** | **623 475** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 12 | 151 546 109 | 152 731 712 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **151 546 109** | **152 731 712** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 30 500 | 30 500 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **30 500** | **30 500** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **151 576 609** | **152 762 212** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 1 690 | 75 409 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 227 724 | 117 220 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 212 628 | 237 005 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **442 042** | **429 634** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 1 007 549 | 1 209 222 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 007 549** | **1 209 222** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 449 591** | **1 638 856** |
| **Summa tillgångar** | | **153 026 200** | **154 401 068** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 109 405 000 | 109 405 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 157 113 | 839 683 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **110 562 113** | **110 244 683** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 583 166 | 1 277 121 |
| Årets resultat | | 682 056 | 623 475 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **2 265 222** | **1 900 596** |
| **Summa eget kapital** | | **112 827 335** | **112 145 279** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 38 532 696 | 40 720 600 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **38 532 696** | **40 720 600** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 987 904 | 987 904 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 148 657 | 197 910 |
| Skatteskulder | Not 20 | 0 | -103 420 |
| Övriga skulder | Not 21 | 14 296 | 11 987 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 515 312 | 440 808 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 666 169** | **1 535 189** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **153 026 200** | **154 401 068** |

# 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 | 118 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 3 506 604 | 3 506 604 |
| Hyror, garage | 286 314 | 282 240 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | -6 675 | -9 341 |
| Elavgifter | 237 671 | 228 476 |
| **Summa nettoomsättning** | **4 023 914** | **4 007 979** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Kabel-tv-avgifter | 167 628 | 27 938 |
| Påminnelseavgifter | 660 | 0 |
| Panter och överlåtelser | 12 751 | 15 858 |
| Gemensamhetslokal | 9 500 | 109 810[1] |
| Fakturerade kostnader, *inkasso* | 360 | 720 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -14 | -8 |
| Övriga rörelseintäkter[2] | 800 | 4 623 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 12 090[3] |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **191 685** | **171 031** |

## Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | -59 573 | -285 041 |
| Reparationer | -110 459 | -83 541 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -17 830 | -15 560[4] |
| Försäkringspremier | -53 643 | -44 459 |
| Kabel- och digital-TV | -172 638 | -43 554 |
| Pcb/Radonsanering | -13 233 | 0 |
| Återbäring från Riksbyggen | 6 100 | 4 875 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -2 577 | -5 330 |
| Serviceavtal | -4 363 | -6 440 |
| Obligatoriska besiktningar, *hissbesiktning* | -58 010[5] | -37 691 |
| Snö- och halkbekämpning | -30 956 | -18 845 |
| Försäkringsersättningar | 0 | -12 090 |
| Förbrukningsinventarier | -26 441 | -1 219 |
| Vatten | -136 252 | -117 746 |
| Fastighetsel | -300 242 | -358 957 |
| Uppvärmning | -318 505 | -322 724 |
| Sophantering och återvinning | -68 861 | -64 977 |
| Förvaltningsarvode drift. *Fastighetsskötsel och lokalvård, utöver avtal* | -23 046[6] | -29 922 |
| **Summa driftkostnader** | **-1 390 528** | **-1 443 220**[4] |

[1] *19 650 kr intäkt 2018 (hälften tillhör Jaktfalken), 73 829 kr krav mot Jaktfalken 2013-2017, 16 331kr krav mot Jaktfalken 2018*
[2] *Främst korr deposition*
[3] *Reglering tidigare brandskada; Kostnadsneutralt (samma inäkt som kostnad)*
[4] *Belopp i föregående års slutversion av årsredovisningen var 56 339 kr respektive 1 483 999kr*

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -372 027[7] | -368 848 |
| IT-kostnader | 0 | -8 134 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 019 | -17 467 |
| Övriga förvaltningskostnader | -6 992[8] | -2 913 |
| Kreditupplysningar | 0 | -1 541 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -13 721 | -15 851 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -213 |
| Befarade förluster hyror/avgifter | -64 678 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -4 575 | -4 575 |
| Bankkostnader | -3 534 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader | -301 | -8 819[9] |
| Övriga externa kostnader, *gemensamhetslokal* | -15 000 | -3 149 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-498 846** | **-433 060** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -21 250 | -20 000 |
| Sammanträdesarvoden | -34 125[10] | -49 600[10] |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000 | -3 000 |
| Sociala kostnader | -11 205 | -19 160 |
| **Summa personalkostnader** | **-68 580** | **-91 760** |

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

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -1 185 603 | -1 185 603 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **-1 185 603** | **-1 185 603** |

[5] *Differensen mellan åren beror på att det endast 6 mån på OTIS föregående år, 30 367 kr är konterat som reparationskostnad*
[6] *Garagesopning mm*
[7] *Inkluderar arvode för påminnelse- och inkassohantering – 1 821 kr*
[8] *Ökningen beror på stadgar som uppdaterats detta år*
[9] *Fastighetsdeklaration, soptunna (inköp och utplacering)*
[10] *Årets sammanträdesarvode är uppskattat till ett snitt av de två senaste årens rörliga arvoden. Föregående år bokades vi upp 17 000 kr extra pga. att det var för lågt uppskattat 2017.*

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga rörelsekostnader | 13 250 | 0 |
| **Summa övriga rörelsekostnader** | **13 250** | **0** |

## Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 2 928 | 2 928 |
| **Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar** | **2 928** | **2 928** |

## Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från bankkonton | 0 | 1 573 |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar | -120 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 2 | 57 |
| Övriga ränteintäkter | -1 706 | 0 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **-1 824** | **1 630** |

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | -404 340 | -406 450 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-404 340** | **-406 450** |

## Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 140 000 000 | 140 000 000 |
| Mark | 18 800 000 | 18 800 000 |
| | **158 800 000** | **158 800 000** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **158 800 000** | **158 800 000** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | -6 068 288 | -4 882 684 |
| | **-6 068 288** | **-4 882 684** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 185 603 | -1 185 603 |
| | **-1 185 603** | **-1 185 603** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-7 253 891** | **-6 068 287** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **151 546 108** | **152 731 713** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 132 746 108 | 133 931 713 |
| Mark | 18 800 000 | 18 800 000 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 80 800 000 | 67 800 000 |
| Lokaler | 1 783 000 | 1 556 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **82 583 000** | **69 356 000** |
| *varav byggnader* | *67 783 000* | *58 556 000* |
| *varav mark* | *14 800 000* | *10 800 000* |

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Andra långfristiga fordringar | 30 500 | 30 500 |
| **Summa andra långfristiga fordringar** | **30 500** | **30 500** |

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Avgifts- och hyresfordringar | 6 603 | 180 |
| Kundfordringar | 62 076 | 75 229[11] |
| Osäkra hyres- och kundfordringar | -66 989[12] | 0 |
| **Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar** | **1 690** | **75 409** |

## Not 15 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Skattefordringar | 91 796 | 0 |
| Skattekonto | 135 928 | 117 220 |
| **Summa övriga fordringar** | **227 724** | **117 220** |

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 94 | 1 894 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 54 451 | 53 643 |
| Förutbetalda driftkostnader | 1 649 | 26 139 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 93 850 | 92 228 |
| Förutbetald vattenavgift | 8 832 | 10 377 |
| Förutbetald renhållning | 3 788 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 27 810 | 36 393 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 155 | 16 331 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **212 628** | **237 005** |

## Not 17 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 4 201 | 104 107 |
| Transaktionskonto | 1 003 348 | 1 105 115 |
| **Summa kassa och bank** | **1 007 549** | **1 209 222** |

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 39 520 600 | 41 708 504 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -987 904 | -987 904 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **38 532 696** | **40 720 600** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

[11] *73 829 kr avser gemensamhetslokal 2013-2017, fakturerat till Jaktfalken*
[12] *61 476 kr = gemensamhetslokal 2013-2018, 5 513 kr= fakturering gemensamhetslokal 2019*

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SWEDBANK | | 2019-03-25 | 9 927 126,00 | -9 265 382,00 | 661 744,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | | 2019-03-25 | 9 927 126,00 | -9 265 382,00 | 661 744,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 0,98% | 2020-03-25 | 10 927 126,00 | 0,00 | 246 976,00 | 10 680 150,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,25% | 2020-03-25 | 0,00 | 18 530 764,00 | 370 464,00 | 18 160 300,00 |
| SWEDBANK | 1,59% | 2022-03-25 | 10 927 126,00 | 0,00 | 246 976,00 | 10 680 150,00 |
| **Summa** | | | **41 708 504,00** | **0,00** | **2 187 904,00** | **39 520 600,00** |

**Senast kända räntesatser*

*Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 987 904 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.*

## Not 19 Leverantörsskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Leverantörsskulder | 148 657 | 197 910 |
| **Summa leverantörsskulder** | **148 657** | **197 910** |

## Not 20 Skatteskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Skatteskulder | 91 796 | 0 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 17 830 | 247 400 |
| Debiterad preliminärskatt | -109 626 | -350 820 |
| **Summa skatteskulder** | **0** | **-103 420** |

## Not 21 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Mottagna depositioner | 16 800 | 19 200 |
| Skuld för moms | -2 504 | -7 213 |
| **Summa övriga skulder** | **14 296** | **11 987** |

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna sociala avgifter | 14 280 | 16 244 |
| Upplupna räntekostnader | 22 609 | 3 302 |
| Upplupna elkostnader | 33 920 | 34 100 |
| Upplupna värmekostnader | 41 162 | 43 495 |
| Upplupna revisionsarvoden | 18 700 | 18 125 |
| Upplupna styrelsearvoden | 45 450 | 55 500 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 80 307 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 722 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 327 044 | 189 735 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **504 887** | **440 808** |

| **Not 23Ställda säkerheter** | **2019-12-31** | **2018-12-31** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 49 395 000 | 49 395 000 |

## Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

**Styrelsens underskrifter**

Uppsala 2020-02-20

Ort och datum

Margareta Karling

Anders Nyström

Anna Storensten

Mathias Jonsson

Frida Favre

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/2 - 2020

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Sandra Broberg
Förtroendevald revisor

Deloitte.

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RB BRF Tornfalken i Uppsala**
**organisationsnummer 769611-3716**

## Rapport om årsredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Tornfalken i Uppsala för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens ansvar*

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

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

*Revisorns ansvar*

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

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

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 RB BRF Tornfalken i Uppsala för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens ansvar*

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

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

*Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Östersund den 28 februari 2020

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

**Revisionsberättelse**

**Till föreningsstämman i RB BRF Tornfalken i Uppsala , org. nr. 769611-3716**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Tornfalken, org. nr. 769611-3716 för räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

UPPSALA 2020-02-24
Ort och datum

Sandra Broberg
Av föreningsstämman utsedd internrevisor

# 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.



AW
NLL

# 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.



AW
MM

**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 Tornfalken i Uppsala

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Tornfalken i Uppsala 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