
Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Topasen
Org nr: 716413-3683



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Medlemsvinst

RB BRF Topasen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 11 100 kronor i återbäring samt 14 112 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Topasen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen registrerades 1977-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, - 2064 tkr, är lägre än föregående år främst beroende på högre kostnader för driftkostnader. Där framförallt underhållskostnaden ökat i och med stora åtgärder för VVS.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 344% till 357%.

I resultatet ingår avskrivningar med 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 606 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 26:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 98 lägenheter uppförda. Utöver detta finns 1 kvartersgård, 3 förrådsbyggnader samt 8 kombinerade garage- och förrådsbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastigheternas adress är Topasvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	28
3 rum och kök	46
4 rum och kök	24
Total tomtarea	28 805 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 658 m ²
Total bostadsarea	7 658 m ²
Årets taxeringsvärde	91 080 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	61 348 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 374 tkr och planerat underhåll för 3 670 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 586 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 218 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 669 tkr (218 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2001	
Dörrbyte	2006	
Fönsterbyte	2008	
Renovering tvättstuga	2013	
Målning /panelbyte	2014	
Underhållsspolning	2015	
Garage och p-platser	2015	
Belysning	2015	
Asfaltering	2017	
Avstängningsventiler	2017-2018	
Takrengöring	2017-2018	
Tvättmaskiner och torktumlare	2018-2019	
Förrådsdörrar	2018-2019	
Tvättstuga	2019-2020	
Fasad/Panel garagelängor	2019-2020	
Markytor	2019-2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
VVS	3 315 000
Installationer	44 510
Ventilation	100 443
Fasadstegar	170 766
Lekplats och cykelställ	27 950
Garage och p-platser	11 075

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Eriksson	Ordförande	2021
Tommy Andersson	Vice ordförande	2021
Mikael Skogsberg	Sekreterare	2021
Maria Jansson Hakola	Ledamot	2022
Helena Hyllengren	Ledamot	2022
Roland Holmsten	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Wahlund	Suppleant	2022
Lena Bergström	Suppleant	2021
Amanda Hallberg	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Leif Wahlund	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Jansson Hakola	2021
Patric Ridderborg	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 2 %.

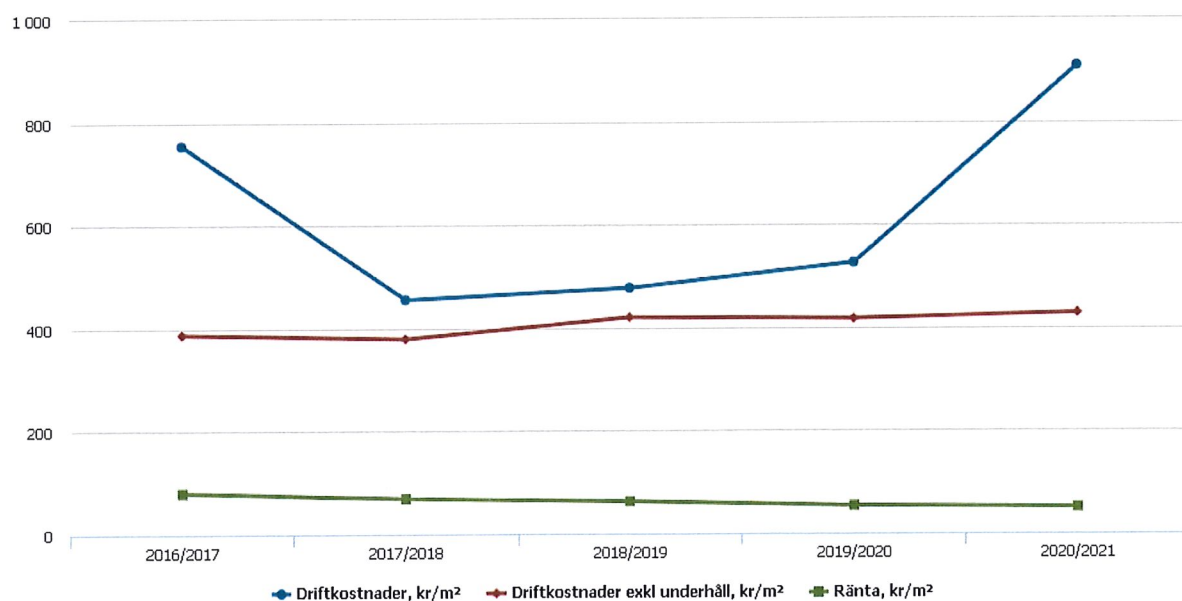
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	5 972	6 003	5 986	5 766	5 927
Resultat efter finansiella poster	-2 064	1 077	1 144	327	-1 889
Årets resultat	-2 064	1 077	1 144	327	-1 889
Resultat exklusive avskrivningar	-1 606	1 541	1 605	1 573	-641
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 275	-288	221	358	-1 511
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	218	239	181	159	114
Balansomslutning	38 010	37 132	35 730	34 807	37 261
Soliditet %	10	16	14	11	9
Likviditet %	357	344	406	362	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	650	646	639	624	614
Driftkostnader, kr/m ²	909	527	478	456	755
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	429	418	421	380	388
Ränta, kr/m ²	51	54	63	69	80
Lån, kr/m ²	4 171	3 828	3 883	3 938	3 992
Skuldkvot	5,08	4,49	4,72	4,98	4,75



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 296 697	3 194 915	428 530	1 077 120
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 077 120	-1 077 120
Reservering underhållsfond		1 669 000	-1 669 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 669 744	3 669 744	
Årets resultat				-2 063 671
Vid årets slut	1 296 697	1 194 171	3 506 394	-2 063 671

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 505 650
Årets resultat	-2 063 671
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 669 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 669 744
Summa	1 442 722

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 444 722**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 972 182	6 002 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	312 364	527 593
Summa rörelseintäkter		6 284 546	6 530 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 957 682	-4 037 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 819	-308 053
Personalkostnader	Not 6	-255 369	-244 095
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-457 224	-463 962
Summa rörelsekostnader		-7 967 094	-5 053 755
Rörelseresultat		-1 682 548	1 476 758
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 112	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 943	15 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-412 179	-414 726
Summa finansiella poster		-381 124	-399 638
Resultat efter finansiella poster		-2 063 671	1 077 120
Årets resultat		-2 063 671	1 077 120

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 121 400	28 509 972
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	746 068	788 030
Summa materiella anläggningstillgångar		28 867 467	29 298 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	147 000	147 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 000	147 000
Summa anläggningstillgångar		29 014 467	29 445 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 358	15 589
Övriga fordringar	Not 15	6 344	3 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	77 800	130 852
Summa kortfristiga fordringar		85 502	150 361
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 910 082	7 536 718
Summa kassa och bank		8 910 082	7 536 718
Summa omsättningstillgångar		8 995 584	7 687 079
Summa tillgångar		38 010 051	37 132 082

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 296 697	1 296 697	
Fond för yttre underhåll	1 194 171	3 194 915	
Summa bundet eget kapital	2 490 868	4 491 612	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 506 394	428 530	
Årets resultat	-2 063 671	1 077 120	
Summa fritt eget kapital	1 442 722	1 505 650	
Summa eget kapital	3 933 590	5 997 262	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 555 381	28 898 813
Summa långfristiga skulder		31 555 381	28 898 813
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	383 212	417 744
Leverantörsskulder	Not 19	1 092 702	1 017 652
Skatteskulder	Not 20	219 164	0
Övriga skulder	Not 21	46 983	58 792
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	779 019	741 820
Summa kortfristiga skulder		2 521 080	2 236 007
Summa eget kapital och skulder		38 010 051	37 132 082

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10 och 20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 978 556	4 944 023
Bränsleavgifter, bostäder	480 388	479 684
Vattenavgifter	222 805	249 777
Elavgifter	290 433	329 436
Summa nettoomsättning	5 972 182	6 002 920

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Kabel-tv-avgifter	270 710	270 250
Övriga lokalintäkter	2 600	0
Övriga ersättningar	33 416	17 488
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	5 638	17 299
Försäkringsersättningar	0	221 835
Summa övriga rörelseintäkter	312 364	527 593

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-3 669 744	-835 537
Reparationer	-374 132	-518 484
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-683 100	-460 110
Försäkringspremier	-165 259	-155 012
Kabel- och digital-TV	-226 186	-254 299
Återbäring från Riksbyggen	11 100	0
Sotning	0	-1 267
Snö- och halkbekämpning	-171 369	-51 740
Drift och förbrukning, övrigt	-66 176	-118 135
Förbrukningsinventarier	-19 699	-16 001
Fordons- och maskinkostnader	-3 803	-3 506
Vatten	-239 264	-219 961
Fastighetsel	-328 130	-339 827
Uppvärmning	-716 867	-793 108
Sophantering och återvinning	-243 860	-218 079
Förvaltningsarvode drift	-61 192	-52 578
Summa driftskostnader	-6 957 682	-4 037 645

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-196 648	-200 797
Hyra inventarier & verktyg	-5 756	0
IT-kostnader	-8 839	-9 072
Arvode, yrkesrevisorer	-18 755	-18 828
Övriga förvaltningskostnader	-8 782	-14 482
Kreditupplysningar	-1 452	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 152	-17 308
Medlems- och föreningsavgifter	-7 350	-7 350
Konsultarvoden	-8 031	-26 501
Bankkostnader	-2 898	-2 654
Övriga externa kostnader	-4 156	-9 936
Summa övriga externa kostnader	-296 819	-308 053

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Lön till kollektivanställda	-91 676	-70 668
Styrelsearvoden	-104 215	-100 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 695	-32 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-222
Pensionskostnader	-2 218	-1 301
Sociala kostnader	-41 564	-39 504
Summa personalkostnader	-255 369	-244 095

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-365 282	-365 282
Avskrivning Markanläggningar	-23 290	-3 882
Avskrivning Maskiner och inventarier	-445	0
Avskrivning Installationer	-68 206	-94 798
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-457 224	-463 962

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	14 112	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 112	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 806	14 985
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	104
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 943	15 089

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-390 254	-413 586
Övriga räntekostnader	0	-1 140
Övriga finansiella kostnader	-21 925	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-412 179	-414 726

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	43 833 865	43 833 865
Mark	1 470 000	1 470 000
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	232 904	
	45 536 769	45 303 865
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	232 904
	0	232 904
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 536 769	45 536 769
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 022 915	-16 657 633
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	-3 882	
	-17 026 797	-16 657 633
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-365 282	-365 282
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-23 290	-3 882
	-388 572	-369 164
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 415 369	-17 026 797
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 121 400	28 509 972
Varav		
Byggnader	26 445 668	26 810 950
Mark	1 470 000	1 470 000
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	205 732	229 022
Taxeringsvärden		
Småhus	91 080 000	61 348 000
Totalt taxeringsvärde	91 080 000	61 348 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 114 000</i>	<i>38 906 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 966 000</i>	<i>22 442 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	901 478	901 478
Installationer	1 815 267	1 815 267
	2 716 745	2 716 745
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	26 688	
Installationer		0
	26 688	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-14 598	
	-14 598	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 728 835	2 716 745
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 728 835	2 716 745
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-901 478	-901 478
Installationer	-1 027 237	-932 438
	-1 928 715	-1 833 916
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	14 598	
	14 598	0
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-445	0
Installationer	-68 206	-94 798
	-68 651	-94 798
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-887 325	-901 478
Installationer	-1 095 443	-1 027 237
	-1 982 768	-1 928 715
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 982 768	-1 928 715
Restvärde enligt plan vid årets slut	746 067	788 030
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	26 243	0
Installationer	719 824	788 030

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	147 000	147 000
Summa andra långfristiga fordringar	147 000	147 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 358	15 589
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 358	15 589

Not 15 Övriga fordringar	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	0	3 826
Skattekonto	6 344	94
Summa övriga fordringar	6 344	3 920

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 485	9 773
Förutbetalda försäkringspremier	45 996	39 398
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 176	16 811
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	21 192
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 144	1 545
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	42 132
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 800	130 852

Not 17 Kassa och bank	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	5 752 801	5 235 106
Transaktionskonto	3 157 280	2 301 612
Summa kassa och bank	8 910 082	7 536 718

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	31 938 593	29 316 557
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-383 212	-417 744
Långfristig skuld vid årets slut	31 555 381	28 898 813

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-06-30	3 315 118,00	-3 271 953,00	34 532,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-01-30	3 765 957,00	0,00	40 276,00	3 725 681,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-03-01	3 035 045,00	16 495,00	65 980,00	2 969 065,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-09-01	1 356 000,00	0,00	24 000,00	1 332 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-06-01	2 432 722,00	0,00	24 888,00	2 407 834,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2024-06-19	0,00	6 300 000,00	0,00	6 300 000,00
SWEDBANK	1,11%	2025-06-18	10 306 591,00	0,00	146 604,00	10 159 987,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2026-09-01	5 105 124,00	0,00	61 098,00	5 044 026,00
Summa			29 316 557	3 044 542,00	397 378,00	31 938 593,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 383 212 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 532 848 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 022 533 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under 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 2021-2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	1 092 702	1 017 652
Summa leverantörsskulder	1 092 702	1 017 652

Not 20 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	219 164	0
Summa skatteskulder	219 164	0

Not 21 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	52 964	52 964
Skuld för moms	-9 690	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 709	5 828
Summa övriga skulder	46 983	58 792

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	35 608	31 357
Upplupna räntekostnader	55 199	46 868
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 250	12 012
Upplupna elkostnader	12 177	26 317
Upplupna värmekostnader	0	26 369
Upplupna kostnader för renhållning	25 590	23 445
Upplupna styrelsearvoden	113 328	99 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	513 867	475 652
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	779 019	741 820

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	31 997 535	31 007 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga större händelser skett.

Styrelsens underskrifter

Gävle 2021-10-26
Ort och datum

Leif Eriksson
Leif Eriksson

Tommy Andersson
Tommy Andersson

Mikael Skogsberg
Mikael Skogsberg

Maria Jansson Hakola
Maria Jansson Hakola

Helena Hyllengren
Helena Hyllengren

Roland Holmsten
Roland Holmsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/11-2021

Grant Thornton AB

Lise-Lotte Sjö
Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

Leif Wahlund
Leif Wahlund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Topasen
Org.nr. 716413-3683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Topasen för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den Förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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.

Den Förtroendevald revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 RB BRF Topasen för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31 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 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 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 revisionsssed 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 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.

Gävle den 25/11 2021

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöo

Lise-Lotte Sjöo

Auktoriserad revisor

Leif Wahlund

Leif Wahlund

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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/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 Topasen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Topasen 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

