

Årsredovisning

RBF Segerstaden
Org nr: 769631-9008

2020-01-01 – 2020-12-31



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank. 

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista *ms*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Segerstaden får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 har sitt säte i Växjö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-13.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader, främst avseende underhåll.

Driftkostnaderna har ökat jfr föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader men även kostnader för uppvärmning och vatten har ökat samt sophämtning. Föreningen har även haft 159 tkr i kostnad för vattensador under året. Räntekostnaderna har ökat något på helårs basis.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 1 539 tkr p.g.a. budgeterat underhåll på 1 200 tkr blev i utfall 2 158 tkr för 2020. Föreningen har valt att göra en ordentlig översyn under två års tid med panelbyte samt målning på sina fastigheter, vilket nu är slutfört. Underhållsätgården har finansierats med egna likvida medel.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 204%. Detta beror till stor del på att föreningen sålt 2 hyresrätter som upplåtits under året till bostadsrätter. I samband med dessa 2 försäljningar har man även fått betala mäklararvoden 89 tkr.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 204%.

I resultatet ingår avskrivningar med 647 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. *ms*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Växjö Spåret 1 och Rälsbussen 1, i Växjö kommun. På fastigheterna finns totalt 26 st enskilda byggnader, parhus och radhus med 44 st bostäder, varav 8 av dessa är hyresrätter och resterande är bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 2005 och 2006. Fastigheternas adress är Segerstadsvägen 71-157 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam..

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	9
4 rum och kök	27
5 rum och kök	8
Summa	44

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	14	Med el
Bostäder bostadsrätt		3 259 m ²
Bostäder hyresrätt		756 m ²
Total bostadsarea		4 015 m ²
Årets taxeringsvärde		49 780 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		49 780 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Bixia	El (rörlig del)
Växjö Energi AB	El (nät-del)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
SSAM AB	Hushålls- och restavfall
Folksam	Fastighetsförsäkring
Com Hem AB	Kabel TV
Securitas	Parkering
Suez Recycling	Avfall (metall, kartong, glas och tidningar)

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland fr o m 2019. 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. *ms*

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 338 och planerat underhåll för 2 158. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020. Den visar på ett underhållsbehov på totalt 4 090 tkr eller 454 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 598 tkr eller 149 kr/m².

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 090 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 454 tkr (113 kr/m²).

Underhållsfond: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 598 tkr (149 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden för att man vill bygga fonden för framtiden. Under året har föreningen tagit 180 tkr i anspråk av underhållsfonden. Föreningens underhållsfond uppgår vid bokföringsårets slut till 598 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2017	Ventilation
Installationer	2017	Värmesystem; ventiler, larm och inspektionslucka
Husropp utvändigt	2018	Dörrar och portar
Husropp utvändigt	2019	Fasader, målning, översyn panel

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Husropp utvändigt, fasader, målning, översyn panel	2 157 517

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markytor	2021	Laddstolpar 2 st el <i>me</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Miran Hadzajlic	Ordförande	2021
Margaretha Prim	Vice ordförande	2021
Linda Green	Ledamot	2022
Andreas Carlsson	Ledamot	2021
Stefan Johansson, RB representant	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Karlström	Suppleant	2022
Michael Johansson	Suppleant	2022
Caroline Nyd, RB representant	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Mikael Svensson, Växjö	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Brittsten Hjelm	Valberedning	2021
Malin Färdig	Valberedning	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt 2 st hyresrätter, vilka har upplåtits till bostadsrätter. Föreningen har 8 st kvarvarande hyresrätter, vilka kommer upplåtas vartefter utflyttning sker.

Föreningen har momsregistrerats hos Skatteverket 2020 p.g.a IMD.

Det finns ett pågående försäkringsärendet gällande vattenläcka i kulvert uppkommen under slutet av 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55. Under verksamhetsåret har 3 medlemmar tillkommit och 4 lämnat föreningen. På bokslutsdagen uppgick antal medlemmar till 54.

Föreningen har haft oförändrade årsavgifterna sedan ombildningen 2017-07-01 (förutom sänkning p.g.a införande IMD okt 2018 då årsavgiften korrigerades -10,5%)

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

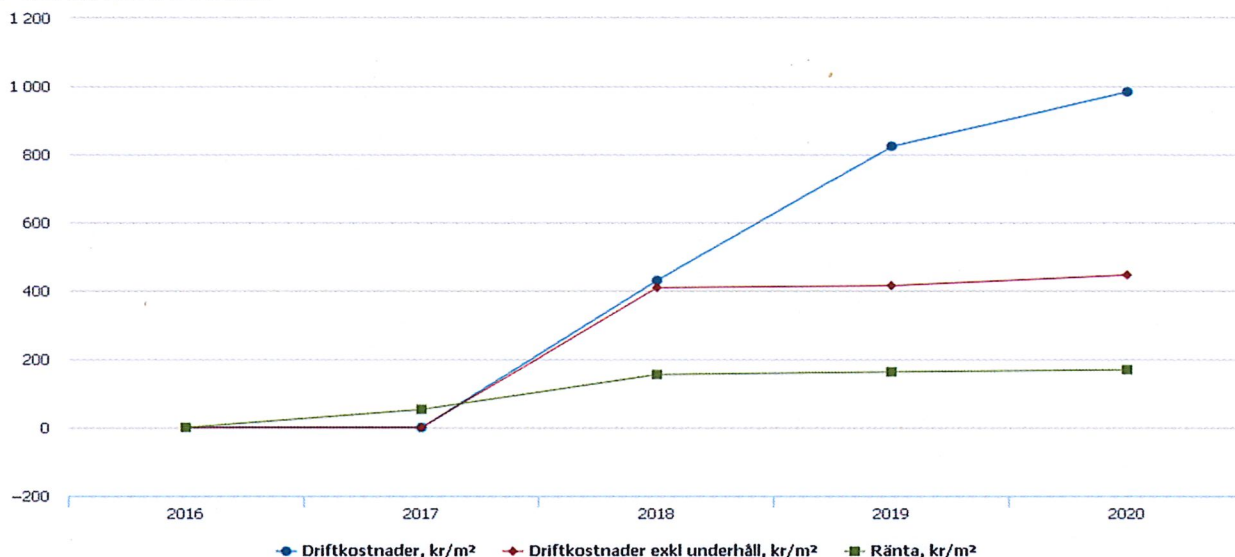
Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 8 bostadsrätter (av totalt 44 st) ej upplåtna som bostadsrätt dvs är fortfarande hyresrätter (föregående år 10 st).

ms

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 379	3 443	3 353	1 106
Resultat efter finansiella poster	-2 288	-1 339	307	161
Årets resultat	-2 266	-1 339	400	161
Avsättning till underhållsfond kr/m²	149	45	25	8
Balansomslutning	99 294	98 655	100 058	99 917
Soliditet %	47	47	46	46
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	204	99	187	178
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	204	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	660	660	718	718
Driftkostnader, kr/m²	983	824	430	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	446	415	409	0
Ränta, kr/m²	169	163	155	53
Underhållsfond, kr/m²	149	45	33	8
Lån, kr/m²	12 942	13 055	13 160	13 265

*OBS! Jämförelsetal 2017 kan skilja markant mot 2018 och 2019 beroende på att föreningen ombildades 2017-09-01.

* Föreningen har egentligen haft oförändrade årsavgifter sedan ombildningen 2017-07-01. P.g.a införande av IMD i oktober 2018 gjordes en justering av årsavgifterna med -10,5%, då bostadsrättsinnehavaren själv får bekosta sin förbrukning av fjärrvärme, kall- och varmvatten.

mj

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 795 952	0	180 000	381 977	-1 338 949
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 338 949	1 338 949
Reservering underhållsfond			598 000	-598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-180 000	180 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 836 756	778 244			
Årets resultat					-2 265 750
Vid årets slut	48 632 708	778 244	598 000	-1 374 972	-2 265 750

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-956 972
Årets resultat	-2 265 750
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	180 000
Summa	-3 640 722

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 640 722**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 379 240	3 443 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 334	16 259
Summa rörelseintäkter		3 398 574	3 459 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 947 721	-3 307 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 802	-122 738
Personalkostnader	Not 6	-113 349	-70 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-647 454	-647 454
Summa rörelsekostnader		-5 006 326	-4 148 225
Rörelseresultat		-1 607 752	-688 418
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	422	423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-680 292	-653 066
Summa finansiella poster		-679 870	-650 531
Resultat efter finansiella poster		-2 287 622	-1 338 949
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	21 872	0
Årets resultat		-2 265 750	-1 338 949

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	96 311 644	96 959 099
Summa materiella anläggningstillgångar		96 311 644	96 959 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	0	50 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	22 500	22 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 500	72 500
Summa anläggningstillgångar		96 334 144	97 031 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	13 038
Övriga fordringar	Not 16	352 983	343 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	142 081	145 157
Summa kortfristiga fordringar		495 064	501 978
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 465 035	1 121 514
Summa kassa och bank		2 465 035	1 121 514
Summa omsättningstillgångar		2 960 099	1 623 492
Summa tillgångar		99 294 243 <i>mc</i>	98 655 090

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 410 952	45 795 952
Fond för yttre underhåll		598 000	180 000
Summa bundet eget kapital		50 008 952	45 975 952
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 374 972	381 977
Årets resultat		-2 265 750	-1 338 949
Summa fritt eget kapital		-3 640 722	-956 972
Summa eget kapital		46 368 230	45 018 980
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	51 473 405	51 994 551
Summa långfristiga skulder		51 473 405	51 994 551
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	487 764	421 000
Leverantörsskulder	Not 20	106 364	124 979
Skatteskulder	Not 21	416 673	710 341
Övriga skulder	Not 22	24 625	27 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	417 183	357 354
Summa kortfristiga skulder		1 452 609	1 641 559
Summa eget kapital och skulder		99 294 243	98 655 090

m/

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Anslutningsavgifter (IMD)	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

AS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 077 980	2 029 656
Hyror, bostäder*	908 340	980 232
Hyror, garage	66 360	66 360
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-21 753	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-56
Rabatter	-12 139	-395
Bränsleavgifter, bostäder	222 223	230 810
Vattenavgifter	138 229	136 466
Elavgifter	0	474
Summa nettoomsättning	3 379 240	3 443 547

Föreningen har egentligen haft oförändrade årsavgifter sedan ombildningen 2017-07-01. P.g.a införande av IMD i oktober 2018 gjordes en justering av årsavgifterna med -10,5%, då bostadsrättsinnehavaren själv får bekosta sin förbrukning av fjärrvärme, kall- och varmvatten.

*Årsavgifter och hyror skiljer mellan åren p.g.a. att föreningen sålt 2 hyresrätter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	12 205	12 241
Fakturerade kostnader	2 340	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	4 792	1 500
Summa övriga rörelseintäkter	19 334	16 259

ms

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 157 517	-1 639 870
Reparationer*	-338 346	-265 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-367 356	-366 613
Försäkringspremier	-41 885	-40 862
Kabel- och digital-TV	-69 973	-68 587
Återbäring från Riksbyggen*	0	6 000
Obligatoriska besiktningar	-2 884	-2 625
Snö- och halkbekämpning	-16 307	-33 892
Drift och förbrukning, övrigt	-7 198	0
Förbrukningsinventarier	-4 024	-6 641
Vatten*	-205 370	-179 980
Fastighetsel	-48 501	-54 013
Uppvärmning	-469 820	-465 161
Sophantering och återvinning	-100 611	-96 845
Förvaltningsarvode drift (2020 inkl teknisk förvaltning och underhållsplanering)	-117 929	-92 626
Summa driftskostnader	-3 947 721	-3 307 710

*I reparationer ingår kostnad för vattenskador med 159 tkr.

*P g a Covid-19 har ingen återbäring på köpta tjänster och/eller utdelning skett under året.

*Vattenkostnad är förhöjd p g a tvätt av fasader samt effekt av pågående pandemi Covid-19. 

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 989	-69 999
Hyra inventarier & verktyg	-1 872	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 885	-11 125
Övriga försäljningskostnader (2020 mäklalarvoden)	-89 050	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 552	-3 125
Kreditupplysningar	-2 250	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 597	-12 276
Representation	0	-99
Kontorsmateriel	-2 545	-2 817
Telefon och porto	-180	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 420	-2 860
Serviceavgifter	0	-1 440
Konsultarvoden*	-99 785	0
Bankkostnader	-2 975	-5 320
Övriga externa kostnader	-700	-9 852
Summa övriga externa kostnader	-297 802	-122 738

*Konsultarvoden avser utredning av värme samt dagvatten.

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-54 000	-33 793
Sammanträdesarvoden	-20 400	-20 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (2020 inkl gräsklippning)	-12 000	0
Övriga personalkostnader	-300	-300
Sociala kostnader	-26 649	-15 829
Summa personalkostnader	-113 349	-70 322

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-612 530	-612 530
Avskrivning Anslutningsavgifter (IMD)	-34 925	-34 925
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-647 454	-647 454

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening*	0	2 112
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 112

*P g a Covid-19 har ingen återbäring på köpta tjänster och/eller utdelning skett under året.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	422	423
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	422	423

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-676 696	-653 066
Övriga räntekostnader	-2 696	0
Övriga finansiella kostnader	-900	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-680 292	-653 066

Not 11 Övriga skatter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering*	21 872	0
Summa övriga skatter	21 872	0

*Korrigerig har gjorts enligt slutlig fastighetsskatt för 2018 resp 2019.

Not 12 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	61 252 968	61 252 968
Mark	36 829 774	36 829 774
Anslutningsavgifter (IMD)	349 248	349 248
	98 431 990	98 431 990
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 431 990	98 431 990
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 429 236	-816 706
Anslutningsavgifter (IMD)	-43 656	-8 731
	-1 472 892	-825 437
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-612 530	-612 530
Årets avskrivning anslutningsavgifter (IMD)	-34 925	-34 925
	-647 455	-647 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 120 347	-1 472 892
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 311 644	96 959 098
Varav		
Byggnader	59 211 203	59 823 732
Mark	36 829 774	36 829 774
Anslutningsavgifter (IMD)	270 667	305 592
Taxeringsvärden		
Småhus	49 780 000	49 780 000
Totalt taxeringsvärde	49 780 000	49 780 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 981 000</i>	<i>32 981 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 799 000</i>	<i>16 799 000</i>

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Vältöjan fastigheter F AB 559056-1881*	0	50 000
Summa andelar i koncernföretag	0	50 000

*Bolaget är avyttrat av ombildaren Svensk Borätt.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	22 500	22 500
Summa andra långfristiga fordringar	22 500	22 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	647
Kundfordringar	0	12 391
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	13 038

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	352 983	343 783
Summa övriga fordringar	352 983	343 783

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 954	41 885
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	41 011
Förutbetald vattenavgift	22 444	11 929
Förutbetald uppvärmning	54 043	32 959
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 640	17 373
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 081	145 157

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel*	0	3 017
Transaktionskonto	2 465 035	1 118 497
Summa kassa och bank	2 465 035	1 121 514

*Föreningen har avslutat sitt transaktionskonto hos Danske Bank under 2020 och startat upp nytt på SBAB under 2021. *m*

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	51 961 169	52 415 551
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-487 764	-421 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	51 473 405	51 994 551

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	Rörlig 1,19%	2022-08-31	12 406 750,00	0,00	421 000,00	11 985 750,00
DANSKE BANK	1,2%	2020-08-31	13 353 000,00	-13 353 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	1,60%	2022-08-31	13 353 000,00	0,00	0,00	13 353 000,00
DANSKE BANK	Rörlig 1,22%	2022-08-31	13 302 801,00	0,00	0,00	13 302 801,00
SBAB	1,11%	2027-08-16	0,00	13 353 000,00	33 382,00	13 319 618,00
Summa			52 415 551,00	0,00	454 382,00	51 961 169,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 487 764 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 951 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 49 522 349 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	106 364	124 979
Summa leverantörsskulder	106 364	124 979

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	416 673	710 341
Summa skatteskulder	416 673	710 341

*Föreningen har blivit registrerad för prel-skatt i samband med momsregistrering, vilket innebär att man löpande betalar prel-skatt månadsvis därav lägre skatteskuld 2020.

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-6 899	0
Skuld sociala avgifter och skatter	31 524	27 885
Summa övriga skulder	24 625	27 885

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 622	2 100
Upplupna räntekostnader	44 168	56 165
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 885
Upplupna elkostnader	1 662	2 157
Upplupna värmekostnader	61 271	63 834
Upplupna kostnader för renhållning	2 189	2 079
Upplupna revisionsarvoden	11 845	11 460
Upplupna styrelsearvoden	42 073	7 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 352	205 674
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 183	357 354

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar RÄLSBUSSEN1 och SPÅRET1 i Växjö	54 732 000	54 732 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har i samband med försäljningar av 2 hyresrätter valt att amortera 1,4 miljoner på ett av sina långfristiga lån mars 2021.

N

Styrelsens underskrifter

Växjö den 6 april 2021

Ort och datum

Miran Hadzajlic

Miran Hadzajlic

Stefan Johansson

Stefan Johansson

Margaretha Prim

Margaretha Prim

Linda Green

Linda Green

Andreas Carlsson

Andreas Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2021

Mikael Svensson

Mikael Svensson, Ernst & Young AB, Växjö
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Segerstaden i Växjö, org.nr 769631-9008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Segerstaden i Växjö för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 av Bostadsrättsföreningen Segerstaden i Växjö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 tryggt 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
- 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den

9 april 2021

Ernst & Young AB


Mikael Svensson
Auktoriserad 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, 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

RBF Segerstaden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Segerstaden 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

