

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stehagen
Org nr: 716439-0556

2020-01-01 – 2020-12-31



SW
M

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



K14 SW
M

Förvaltningsberättelse

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-20. Ekonomisk plan registrerades 1990-07-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Den främsta orsaken till detta är att underhållskostnaden för verksamhetsår 2020 ligger på 106 tkr, för verksamhetsår 2019 låg denna kostnaden på 1 734 tkr.

Om vi bortser från underhållskostnaden ligger föreningens driftkostnader 74 tkr högre än föregående år på grund av att föreningens reparationskostnader har ökat med 49 tkr. Övriga driftkostnader ligger inom normala årsvariationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 83% till 99%.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 792 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hassle 4:143 - 146 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Mossabäcksvägen 1 - 36 i Stehag.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	9
4 rum och kök	7
5 rum och kök	6

Total tomtarea 13 593 m²

Bostäder bostadsrätt 2 656 m²

[Handwritten signatures and initials]

Total bostadsarea	2 656 m ²
Årets taxeringsvärde	18 919 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 919 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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 79 tkr och planerat underhåll för 107 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. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 661 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 249 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår den genomsnittliga underhållskostnaden per år 284 tkr (107 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 661 tkr (249 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. 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
Målning samtliga fasader	2010	
Kanalrensning	2013	
Värmepannor	2013-2017	
Fasadputsning	2015	
Målningsarbeten huskropp	2016	
FTX och värmepannor	2017	
Utvändig målning av fasader	2018-2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av takfönster	106 806

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Holm	Ordförande	2021
Marieth Roos Ekelund	Vice ordförande	2022
Sven Wretman	Ledamot	2022
Mirella Wastesson	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Rosenfeld	Suppleant	2021
Sixten Birghamre	Suppleant	2021
Thomas Öhrn	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Leif Persson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Selvö	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gert Nordin	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Momsredovisning avseende IMD börjar redovisas från och med verksamhetsår 2021.

Föreningen har under året installerat vattenmätare i föreningens lägenheter för individuell mätning och debitering av de enskilda lägenheternas vattenförbrukning från och med april 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

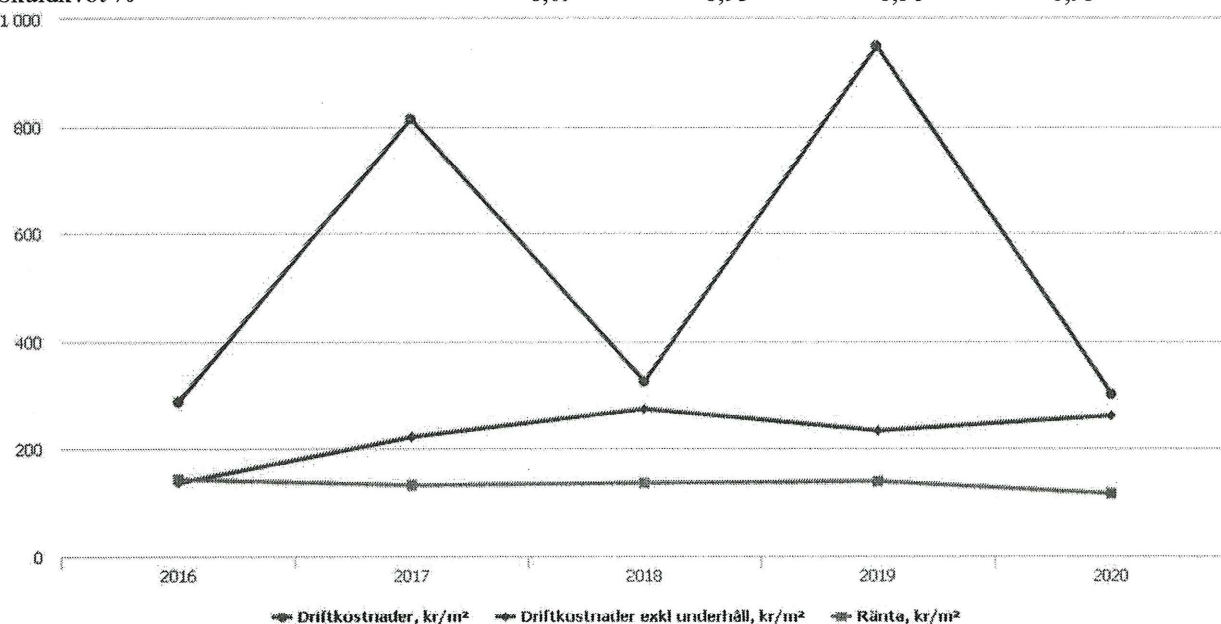
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



F.H M

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 120	2 116	2 087	2 087	2 146
Resultat efter finansiella poster	504	-1 244	408	-954	455
Årets resultat	504	-1 244	408	-954	455
Resultat exklusive avskrivningar	792	-965	687	-675	734
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	131	-1 612	78	-1 253	249
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	249	244	229	218	157
Balansomslutning	20 567	20 667	20 952	21 160	21 577
Soliditet %	3	1	7	5	9
Likviditet %	99	83	106	82	76
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	723	712	712	770
Driftkostnader, kr/m ²	301	950	325	814	288
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	261	233	274	222	137
Ränta, kr/m ²	116	139	136	132	143
Underhållsfond, kr/m ²	209	0	178	49	42
Lån, kr/m ²	7 341	7 535	7 254	7 431	6 227
Skuldkvot %	8,69	8,93	8,58	8,93	8,60



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: Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'FAH', 'SLO', and 'M'.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 130 006	0	0	0	-724 620	-1 244 408
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 244 408	1 244 408
Reservering underhållsfond				661 000	-661 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-106 806	106 806	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						504 106
Vid årets slut	2 130 006	0	0	554 194	-2 523 222	504 106

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 969 028
Årets resultat	504 106
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-661 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	106 806
Summa	-2 019 116

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 019 116

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

[Handwritten signatures and initials: FH, M, and others]

Resultaträkning



Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 120 163	2 115 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 331	124 588
Summa rörelseintäkter		2 243 494	2 240 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-800 151	-2 524 013
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 870	-248 931
Personalkostnader	Not 6	-92 318	-69 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-287 447	-279 391
Summa rörelsekostnader		-1 421 786	-3 122 103
Rörelseresultat		821 708	-881 940
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	554	2 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-318 156	-368 645
Summa finansiella poster		-317 602	-362 468
Resultat efter finansiella poster		504 106	-1 244 408
Årets resultat		504 106	-1 244 408



F.H. M.

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 555 798	19 835 190
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	99 358	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 655 156	19 835 190
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 500	43 500
Summa anläggningstillgångar		19 698 656	19 878 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	70	70
Övriga fordringar	Not 15	72 950	71 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	117 905	112 891
Summa kortfristiga fordringar		190 925	184 559
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	677 853	603 511
Summa kassa och bank		677 853	603 511
Summa omsättningstillgångar		868 778	788 070
Summa tillgångar		20 567 434	20 666 759



R.H. M.

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 130 006	2 130 006	
Fond för yttre underhåll	554 194	0	
Summa bundet eget kapital	2 684 200	2 130 006	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 523 222	-724 620	
Årets resultat	504 106	-1 244 408	
Summa fritt eget kapital	-2 019 116	-1 969 028	
Summa eget kapital	665 084	160 978	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 023 614	19 559 366
Summa långfristiga skulder		19 023 614	19 559 366
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	473 752	453 752
Förskott från kunder	Not 19	18 556	0
Leverantörsskulder	Not 20	118 027	246 331
Skatteskulder		5 328	10 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	263 073	235 746
Summa kortfristiga skulder		878 736	946 415
Summa eget kapital och skulder		20 567 434	20 666 759


K.H. M

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	504 106	-1 244 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	287 447	279 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	791 553	-965 016
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 366	11 888
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-87 679	213 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	697 508	-739 860
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-107 414	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 414	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-515 752	746 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-515 752	746 248
Årets kassaflöde	74 342	6 388
Likvidamedel vid årets början	603 511	597 123
Likvidamedel vid årets slut	677 853	603 511
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

[Handwritten signatures and initials]
F.H. M.

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	100
Installationer IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	1 920 552	1 920 552
Vattenavgifter	111 044	122 304
Sophämningsavgifter	88 567	72 720
Summa nettoomsättning	2 120 163	2 115 576

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	121 800	121 800
Övriga ersättningar	1 411	2 548
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	120	60
Summa övriga rörelseintäkter	123 331	124 588

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-106 806	-1 904 465
Reparationer	-78 573	-29 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 892	-141 892
Vägavgifter	-13 750	0
Samfällighetsavgifter	0	-13 750
Försäkringspremier	-30 995	-30 170
Kabel- och digital-TV	-127 174	-127 174
Återbäring från Riksbyggen	0	5 100
Obligatoriska besiktningar	-36 250	0
Förbrukningsinventarier	-19 782	-57 161
Fordons- och maskinkostnader	0	-861
Vatten	-130 974	-126 264
Fastighetsel	-5 872	-12 880
Sophantering och återvinning	-85 060	-76 013
Förvaltningsarvode drift	-23 024	-8 615
Summa driftskostnader	-800 151	-2 524 013

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-205 516	-203 717
Lokalkostnader	0	-300
IT-kostnader	-42	-961
Arvode, yrkesrevisorer	-10 001	-6 563
Övriga förvaltningskostnader	-11 613	-26 764
Kreditupplysningar	-60	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 419	-2 558
Representation	-641	-3 570
Kontorsmateriel	-2 325	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 218	-1 218
Bankkostnader	-9 035	-2 580
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-241 870	-248 931

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-29 988	-16 755
Styrelsearvoden	-37 000	-37 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 750	0
Övriga kostnadsersättningar	-3 065	0
Pensionskostnader	-1 123	-738
Sociala kostnader	-16 392	-15 275
Summa personalkostnader	-92 318	-69 768

Handwritten signatures and initials:
Kb
A. C. W.
F.A. M.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-279 391	-279 391
Avskrivning Installationer	-8 056	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-287 447	-279 391

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning Riksbyggen	0	4 176
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 176

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	554	1 983
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	554	2 001

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-308 403	-368 562
Övriga räntekostnader	-4	-83
Övriga finansiella kostnader	-9 749	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-318 156	-368 645

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 309 356	26 309 356
Anslutningsavgifter	44 525	44 525
	26 353 881	26 353 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 353 881	26 353 881

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-6 474 167	-6 194 775
Anslutningsavgifter	-44 525	-44 525
	-6 518 692	-6 239 300

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-279 391	-279 391
	-279 391	-279 391

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 798 083	-6 518 691
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	19 555 798	19 835 190
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	19 555 798	19 835 190
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Småhus	18 919 000	18 919 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	18 919 000	18 919 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>14 239 000</i>	<i>14 239 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>4 680 000</i>	<i>4 680 000</i>
--	------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	9 980	9 980
	9 980	9 980

Årets anskaffningar

Installationer	107 414	
	107 414	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	117 394	9 980
--	----------------	--------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-9 980	-9 980
	-9 980	-9 980

Årets avskrivningar

Installationer	-8 056	
	-8 056	0

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	- 8 056	
Inventarier och verktyg	-9 980	

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 036	0
--	----------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	99 358	0
--	---------------	----------

Varav

Installationer	99 358	
----------------	--------	--

ASW
FH M

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	43 500	43 500
Summa andra långfristiga fordringar	43 500	43 500
<i>Garantikapital i Riksbyggens intresseförening.</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	70	70
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	70	70

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	72 950	71 598
Summa övriga fordringar	72 950	71 598

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 406	30 995
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 379	51 379
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 475	30 517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	645	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 905	112 891

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 845	4 695
Bankmedel	305 777	155 223
Transaktionskonto	368 230	443 593
Summa kassa och bank	677 853	603 511

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 497 366	20 013 118
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-473 752	-453 752
Långfristig skuld vid årets slut	19 023 614	19 559 366

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,78%	2020-06-17	10 400 000	-10 348 000	52 000	0
SWEDBANK	0,89%	2020-09-28	2 126 250	-2 126 250	0	0
SWEDBANK	1,78%	2023-06-21	7 486 868	0	453 752	7 033 116
SBAB	0,89%	2025-08-15	0	2 126 250	0	2 126 250
SBAB	0,97%	2027-05-10	0	10 348 000	10 000	10 338 000
Summa			20 013 118	0	515 752	19 497 366

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 472 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad löpande amortering år 2-5 är ca 472 752 kr årligen. Resterande skuld 17 133 606 kr omsätts i ny låneperiod på villkorsändringsdag.

Not 19 Förskott från kunder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	18 556,00	0,00
Summa förskott från kunder	18 556,00	0,00

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	110 917	69 943
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 110	176 388
Summa leverantörsskulder	118 027	246 331

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 625	11 625
Upplupna räntekostnader	9 400	3 082
Upplupna elkostnader	328	2 792
Upplupna revisionsarvoden	10 000	7 513
Upplupna styrelsearvoden	37 000	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 649	-1 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 071	175 634
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263 073	235 746

[Handwritten signatures and initials]

Styrelsens underskrifter

Stehag 2021-04-13
Ort och datum



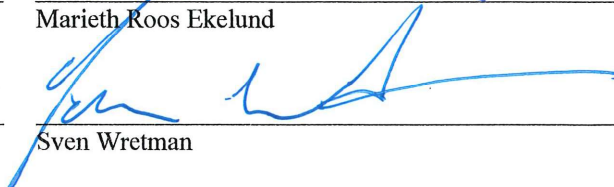
Fredrik Holm



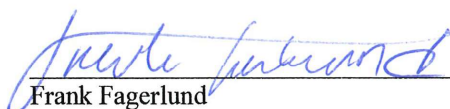
Marieth Roos Ekelund



Mirella Wastesson

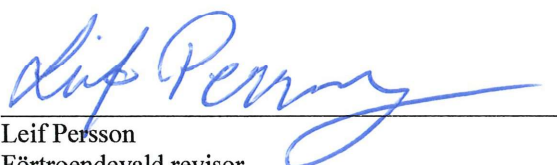


Sven Wretman



Frank Fagerlund

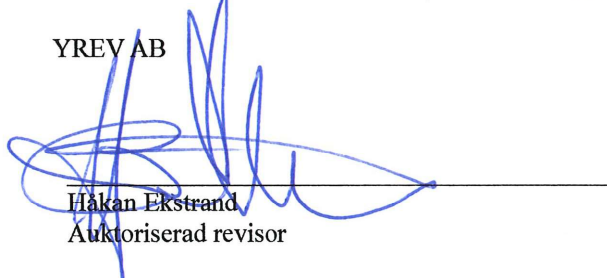
Mitt granskningsprogram har lämnats, Stehag 2021-04-10



Leif Persson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-04-21

YREV AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

F.H. GUN
M



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Stehagen

Org.nr 716439-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stehagen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Stehagen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tillsä till föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 21 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stehagen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stehagen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

