

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Anders Salt
Org nr: 785000-0089



Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Anders Salt för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen uppdaterade sina stadgar hos bolagsverket 2019-02-20.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. ett stort fastighetsunderhåll i form av fönsterbyte.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat på grund av det stora underhållet som skedde detta år då fastigheten bytte ut alla fönster. Driftkostnader exkl underhåll var lägre detta år än året innan.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 420% till 248 %

I resultatet ingår avskrivningar med 161 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 000 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 49:5 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter, byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Sofiaplan 22, 24 och S. Stapeltorgsgatan 22 A-B i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår Ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
9	17	6	3	1	36

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	8	13

Total tomtarea	2 182 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 133 m ²
Total bostadsarea	2 133 m ²
Garagelokaler	138 m ²
Lokaler hyresrätt	230 m ²
Total lokalarea	368 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrbingsbar yta 230 m²

Årets taxeringsvärde	23 826 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 826 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Isaksshady AB	210

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,58 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 56 tkr och planerat underhåll för 2 577 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på c:a 1340 tkr de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 134 tkr (63 kr/m²). Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 409 tkr.

MS

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	1990-1991	
Fjärrvärmeanslutning	1992-1993	
Renovering av kall- och varmvattenledningar	1998-1999	
Stamrenovering	2007-2008	
Fönsterrenovering	2009-2010	
Balkongrenovering	2008-2009	
Säkerhetsdörrar	2014-2015	
Putsning och målning av grund	2016-2017	
Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp	
Lokal, nya golvrännor samt golvbeklädnad	292 726	
Fönsterbyte	2 284 763	

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Danielsson	Ordförande	2021
Ulrik Sunnvius	Sekreterare	2020
Mikael Wall	Vice ordförande	2020
Tobias Lindkvist	Ledamot	2020
Henrik Norring	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Renato Kovic	Suppleant	2020
Tony Holmberg	Suppleant	2021
Marit Jemt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Danielsson	2020
Tony Holmberg	2020

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

MS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moms på IMD

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.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Covid-19

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2020-07-01.

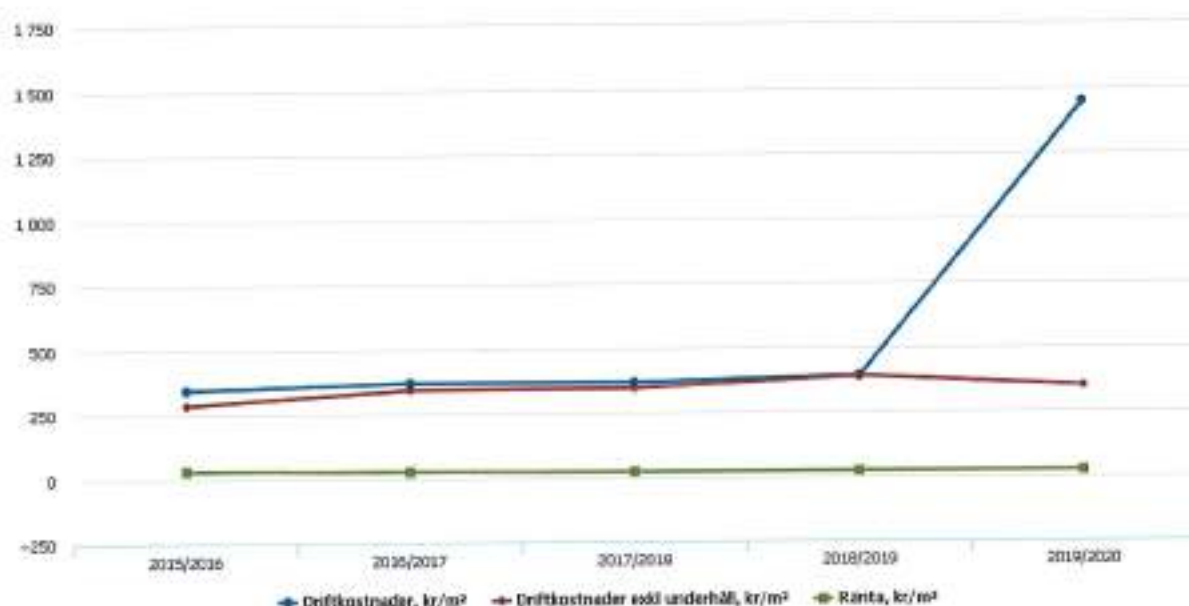
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 563 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 468	1 399	1 367	1 345	1 201
Resultat efter finansiella poster	-2 162	145	115	96	14
Resultat exklusive avskrivningar	-2 000	306	280	263	182
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 409	73	47	30	163
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	173	109	109	99	7
Balansomslutning	3 551	4 024	3 811	3 818	3 670
Soliditet %	-46	13	7	7	4
Likviditet %	248	420	460	295	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	563	538	528	514	495
Driftkostnader, kr/m ²	1 448	388	365	367	342
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	348	388	343	340	283
Ränta, kr/m ²	21	19	19	23	29
Underhållsfond, kr/m ²	175	276	176	0	25
Lån, kr/m ²	2 033	1 366	1 383	1 399	1 337
Skuldkvot %	2,75	2,12	2,28	2,37	2,54



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

MS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt kapital	
	Medlemsinsatser	Uppläsningsavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 600	68 630	646 132	-406 596	144 891
Disposition enl. årsstämmobeslut				144 891	-144 891
Reservering underhållsfond			409 000	-409 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-646 132	646 132	
Årets resultat					-2 161 683
Vid årets slut	65 600	68 630	409 000	-24 573	-2 161 683

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-261 704
Årets resultat	-2 161 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-409 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	646 132
Summa	-2 186 255

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 186 255**

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

MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 467 537	1 399 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	265 634	112 436
Summa rörelseintäkter		1 733 171	1 512 301
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 393 046	-910 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 699	-186 373
Personalkostnader	Not 6	-63 562	-67 776
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-161 298	-161 299
Summa rörelsekostnader		-3 819 605	-1 325 592
Rörelseresultat		-2 086 434	186 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 399	1 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-77 648	-43 716
Summa finansiella poster		-75 248	-41 818
Resultat efter finansiella poster		-2 161 683	144 891
Årets resultat		-2 161 683	144 891

hs

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 362 289	2 523 587
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 362 289	2 523 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	18 000	18 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 500
Summa anläggningstillgångar		2 380 289	2 542 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	188	10 660
Övriga fordringar	Not 14	12 018	7 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	94 138	80 425
Summa kortfristiga fordringar		106 344	98 286
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 064 697	1 383 938
Summa kassa och bank		1 064 697	1 383 938
Summa omsättningstillgångar		1 171 041	1 482 224
Summa tillgångar		3 551 330	4 024 311

ms

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 985	125 985
Fond för yttre underhåll		409 000	646 132
Summa bundet eget kapital		534 985	772 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 572	-406 596
Årets resultat		-2 161 683	144 891
Summa fritt eget kapital		-2 186 255	-261 704
Summa eget kapital		-1 651 270	510 413
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 730 619	3 161 317
Summa långfristiga skulder		4 730 619	3 161 317
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 688	39 200
Leverantörsskulder	Not 18	185 057	106 313
Skatteskulder	Not 19	7 249	5 307
Övriga skulder	Not 20	20	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	246 966	201 761
Summa kortfristiga skulder		471 980	352 581
Summa eget kapital och skulder		3 551 330	4 024 311

ms

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	35
Tillkommande utgifter	Linjär	10, 20, 25 och 40
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 200 453	1 148 268
Hyror, lokaler	140 584	128 450
Hyror, garage	26 572	25 792
Hyror, p-platser	24 800	24 223
Elavgifter	70 340	68 572
Debiterad fastighetsskatt	4 788	4 560
Summa nettoomsättning	1 467 537	1 399 865

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	108 440	90 756
Övriga ersättningar	14 920	12 323
Fakturerade kostnader	1 620	540
Övriga rörelseintäkter	140 654	8 817
Summa övriga rörelseintäkter	265 634	112 436

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 577 489	0
Reparationer	-56 475	-105 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 704	-57 832
Försäkringspremier	-53 336	-49 797
Kabel- och digital-TV	-94 505	-111 520
Serviceavtal	0	-9 788
Sotning	0	-11 365
Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
Snö- och halkbekämpning	-24 601	-31 411
Förbrukningsinventarier	-3 233	-160
Fordons- och maskinkostnader	-2 426	0
Vatten	-88 458	-78 398
Fastighetsel	-111 740	-105 423
Uppvärmning	-263 814	-265 592
Sophantering och återvinning	-49 562	-47 761
Förvaltningsarvode drift	-7 702	-16 485
Summa driftkostnader	-3 393 046	-910 144

MS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-162 149	-158 458
Övriga förvaltningskostnader	-6 607	-11 107
Kreditupplysningar	-2 475	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 119	-11 433
Kontorsmateriel	-849	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 200	-2 700
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-8 750	0
Summa övriga externa kostnader	-201 699	-186 373

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-2 688
Styrelsearvoden	-48 300	-44 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-5 000
Sociala kostnader	-12 262	-15 288
Summa personalkostnader	-63 562	-67 776

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-27 372	-27 373
Avskrivningar tillkommande utgifter	-133 926	-133 926
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-161 298	-161 299

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 019	1 810
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	381	88
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 399	1 898

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-49 133	-43 716
Övriga finansiella kostnader	-28 515	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-77 648	-43 716

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 350 801	1 350 801
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	4 780 768	4 780 768
Markanläggning	273 730	273 730
	6 586 945	6 586 945
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 586 945	6 586 945
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 350 801	-1 350 801
Tillkommande utgifter	-2 491 703	-2 357 777
Markanläggningar	-220 854	-193 481
	-4 063 358	-3 902 059
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-133 926	-133 924
Årets avskrivning markanläggningar	-27 373	-27 373
	-161 299	-161 297
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 224 657	-4 063 356
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 362 289	2 523 587
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	2 155 139	2 289 065
Markanläggningar	25 504	52 876
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 000 000	23 000 000
Lokaler	826 000	826 000
Totalt taxeringsvärde	23 826 000	23 826 000
varav byggnader	16 830 000	16 830 000
varav mark	6 996 000	6 996 000

MS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 137	78 137
	78 137	78 137
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 137	78 137
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-78 137	-78 137
	-78 137	-78 137
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-78 137	-78 137
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-78 137	-78 137
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	18 000	18 500
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	188	10 660
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	188	10 660

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	12 018	7 201
Summa övriga fordringar	12 018	7 201

MS

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	826	0
Förutbetalda försäkringspremier	30 628	29 045
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 860	40 158
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 075	10 007
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	750	1 216
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 138	80 425

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	303 335	700 926
Transaktionskonto	761 361	683 011
Summa kassa och bank	1 064 697	1 383 938

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	4 763 307	3 200 517
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 688	-39 200
Långfristig skuld vid årets slut	4 730 619	3 161 317

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditglväre	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-01-30	306 683,00	0,00	3 236,00	303 447,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-08-27	288 000,00	-285 750,00	2 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-09-04	319 522,00	-316 888,00	2 634,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-10-30	628 574,00	0,00	6 724,00	621 850,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2020-12-01	871 614,00	0,00	14 252,00	857 362,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-01-30	271 993,00	0,00	2 932,00	269 061,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-03-01	514 131,00	0,00	5 544,00	508 587,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2025-04-30	0,00	2 203 000,00	0,00	2 203 000,00
Summa			3 200 517,00	1 600 362,00	37 672,00	4 763 307,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 39 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 39 200 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

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

MS

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	185 057	106 313
Summa leverantörsskulder	185 057	106 313

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	7 249	5 307
Summa skatteskulder	7 249	5 307

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	20	0
Summa övriga skulder	20	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 176	14 705
Upplupna räntekostnader	7 780	4 664
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 097	0
Upplupna elkostnader	8 253	7 638
Upplupna värmekostnader	8 596	8 212
Upplupna kostnader för renhållning	829	179
Upplupna revisionsarvoden	0	2 000
Upplupna styrelsearvoden	48 300	44 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 075	420
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 725	4 809
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 136	114 334
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 966	201 761

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	4 772 000	3 365 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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. Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

ns

Styrelsens underskrifter

Gävlje 21/9 2020

Ort och datum

Jan Danielsson

Jan Danielsson

Mikael Wall

Mikael Wall

Henrik Noring

Henrik Noring

Ulrik Sannvius

Ulrik Sannvius

Tobias Lindkvist

Tobias Lindkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-10-14

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Anders Salt för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 hollförlagen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 14 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö

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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på en 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 hyresavgift 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 möjligt att samliga medlemsnar 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 motsvaras 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, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Sollditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög sollditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg sollditet 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 fastighetsinlöckningar, 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 givits 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 andelarstul 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 framtida

färdigheter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det fjärdra 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 bostadshygnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, efter vars fullt betalde från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utöver enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade 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 realisats 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 reellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Anders Salt

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Anders Salt 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

