
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Vivalla
Org nr: 717600-8261



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vivalla får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:51 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 296 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Viktor Rydbergsgatan 2-40 och Wivalliusgatan 1-49 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
48	92	112	44	296

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-plats med motorvärmare	P-plats buss	P-plats handikapp
1	92	185	10	2

Total tomtarea	49 112 m ²
Total bostadsarea	20 026 m ²
Total lokalarea	1 236 m ²

Årets taxeringsvärde	221 572 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	221 572 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Relita	Fastighetsjour
Aimo Park	Parkeringsövervakning
ComHem AB	Kabel-TV och bredband
Bravida	Fastighetsjour
Anticimex	Inspektion skadedjur
Telenor	Bredband

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 1 516 tkr och planerat underhåll för 1 256 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 214 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte golvplattor trapphus	2019
Tvättmaskiner	2019
Belysning i garage	2019
Huskropp utvändigt, målningsarbeten	2019
Lekplatser	2019-2020
Injustering ventilation	2019-2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kortläsare gym	34 875
Torktumlare	35 938
Belysning	47 250
Injustering ventilation	37 341
Lekplatser	1 100 252

Planerat underhåll

	År
Stambyte	2022-2024
Balkongrenovering	2025-2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Pedersen	Ordförande/Sekreterare	2021
Bernt Jonsson	Vice ordförande	2021
Gerd Hydfors	Ledamot	2021
Lisa Andersson	Ledamot	2022
Peter Nyberg	Ledamot	2022
Joacim Ahlander	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lundgren	Suppleant	2021
Patrik Strid	Suppleant	2021
Johanna Jangland	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
Anders Illerbrand Eriksson	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Edina Bajic		2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Sporrang (sammankallande)		2021
Heléne Arnell		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 342 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 2% från 2020-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 577 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 924	13 588	13 421	13 244	13 299
Resultat efter finansiella poster	3 136	1 840	4 843	2 929	-2 678
Årets resultat	3 136	1 840	4 843	2 929	-2 678
Resultat exklusive avskrivningar	3 748	2 452	5 455	3 541	-2 082
Balansomslutning	36 077	33 146	30 712	27 583	25 139
Soliditet %	78	76	76	56	62
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	497	437	502	239	158
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	497	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	577	559	558	554	554
Driftkostnader, kr/m ²	433	457	364	359	669
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	337	333	335	321
Ränta, kr/m ²	2	2	4	4	6
Underhållsfond, kr/m ²	248	223	279	245	194
Lån, kr/m ²	207	243	268	291	315

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020. Eftersom föreningen inte har några lån som ska omsättas nästa verksamhetsår blir nyckeltalen för 2020 desamma oavsett vilken beräkningsmetod som används.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 142 864	1 871 700	4 465 440	15 811 362	1 839 886
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 839 886	-1 839 886
Reservering underhållsfond			2 065 000	-2 065 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 255 655	1 255 655	
Årets resultat					3 136 137
Vid årets slut	1 142 864	1 871 700	5 274 785	16 841 903	3 136 137

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 651 248
Årets resultat	3 136 137
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 065 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 255 655
Summa	19 978 040

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **19 978 040**

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	13 924 280	13 587 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 493 732	450 585
Summa rörelseintäkter		15 418 012	14 038 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 205 529	-9 161 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 104 741	-2 137 119
Personalkostnader	Not 6	-313 416	-282 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 863	-611 863
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-55
Summa rörelsekostnader		-12 235 550	-12 192 658
Rörelseresultat		3 182 462	1 845 656
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	42 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	657	911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-46 982	-49 305
Summa finansiella poster		-46 325	-5 770
Resultat efter finansiella poster		3 136 137	1 839 886
Årets resultat		3 136 137	1 839 886

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	16 276 830	16 888 693
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 276 830	16 888 693
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	444 000	444 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		444 000	444 000
Summa anläggningstillgångar		16 720 830	17 332 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 520	6 084
Övriga fordringar	Not 16	384 462	223 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 201 319	989 269
Summa kortfristiga fordringar		1 592 301	1 219 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	17 763 739	14 594 048
Summa kassa och bank		17 763 739	14 594 048
Summa omsättningstillgångar		19 356 040	15 813 203
Summa tillgångar		36 076 870	33 145 897

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 014 564	3 014 564	
Fond för yttre underhåll	5 274 785	4 465 440	
Summa bundet eget kapital	8 289 349	7 480 004	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	16 841 903	15 811 362	
Årets resultat	3 136 137	1 839 886	
Summa fritt eget kapital	19 978 040	17 651 248	
Summa eget kapital	28 267 389	25 131 252	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 911 090	4 393 078
Summa långfristiga skulder		3 911 090	4 393 078
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	481 988	481 988
Leverantörsskulder	Not 20	1 159 207	1 150 891
Skatteskulder	Not 21	39 209	23 817
Övriga skulder	Not 22	436 827	451 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 781 160	1 512 953
Summa kortfristiga skulder		3 898 391	3 621 567
Summa eget kapital och skulder		36 076 870	33 145 897

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	Klar
Inventarier	Linjär	Klar
Anslutningsavgifter	Linjär	Klar
Markanläggning motorvärme	Linjär	12
Markanläggning övrigt	Linjär	Klar
Standardförbättringar fönsterbyte	Linjär	40
Standardförbättring säkerhetsdörrar	Linjär	25
Standardförbättringar våtutrymme, miljöstationer och övrigt	Linjär	Klar

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	11 557 072 ¹	11 185 116
Hyrer, lokaler	38 400	28 800
Hyrer, garage	404 000	384 560
Hyrer, p-platser	480 600	480 000
Hyrer, övriga	73 589	93 170
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-100	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-1 180
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 100	-7 000
Vattenavgifter	632 911	675 875
Elavgifter	744 208	748 588
Summa nettoomsättning	13 924 280	13 587 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter ²	426 240	106 560
Övriga lokalintäkter	39 800	11 450
Övriga ersättningar	52 256	45 762
Fakturerade kostnader	4 140	3 360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Erhållna skadestånd	14 010	0
Övriga rörelseintäkter	249 883	196 155
Försäkringsersättningar	707 402	87 296
Summa övriga rörelseintäkter	1 493 732	450 585

¹ 122 079 kr härrör från tidigare år då en bostadsrätt felaktigt frångits aviserings.

² Föreningen har tecknat gruppavtal som debiteras boende fr o m oktober 2019.

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 255 655	-2 403 885
Reparationer	-373 545	-384 749
Vattenskador	-1 142 318	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-468 704	-453 312
Försäkringspremier	-263 680	-259 776
Kabel- och digital-TV ³	-839 776	-433 547
Pcb/Radonsanering	0	-57 812
Återbäring från Riksbyggen	0	21 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-19 294
Serviceavtal	-75 626	-19 738
Obligatoriska besiktningar	-14 725	-237 960
Snö- och halkbekämpning	-5 641	-51 513
Drift och förbrukning, övrigt	0	-45 875
Förbrukningsinventarier	-42 955	-49 415
Fordons- och maskinkostnader	-385	-888
Vatten	-839 628	-690 285
Fastighetsel	-1 450 758	-1 468 504
Uppvärmning	-2 023 917	-2 183 647
Sophantering och återvinning	-377 189	-353 851
Förvaltningsarvode drift	-31 026	-68 515
Summa driftskostnader	-9 205 529	-9 161 466

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 958 233	-1 958 789
IT-kostnader	-12 518	-13 795
Arvode, yrkesrevisor	-15 625	-14 175
Övriga förvaltningskostnader	-22 063	-5 825
Kreditupplysningar	-300	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 009	-51 868
Representation	-2 350	-6 537
Kontorsmateriel	-4 406	-4 720
Telefon och porto	-11 216	-8 129
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-107	-49 531
Medlems- och föreningsavgifter	-22 200	-22 200
Köpta tjänster	-3 164	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-2 104 741	-2 137 119

³ Utökad med gruppavtal för bredband fr o m oktober 2019

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-24 948	-36 792
Styrelsearvoden	-68 002	-96 500
Sammanträdesarvoden	-109 200	-93 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-92	0
Sociala kostnader	-59 174	-50 263
Summa personalkostnader	-313 416	-282 155

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-82 936	-82 936
Avskrivningar tillkommande utgifter	-528 928	-528 928
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-611 863	-611 863

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	-55
Summa övriga rörelsekostnader	0	-55

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	42 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	42 624

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	657	911
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	657	911

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-46 982	-49 270
Övriga räntekostnader	0	-35
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-46 982	-49 305



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 985 439	22 985 439
Mark	2 978 000	2 978 000
Tillkommande utgifter	26 240 426	26 240 426
Anslutningsavgifter	1 056 885	1 056 885
Markanläggning	1 560 487	1 560 487
	54 821 237	54 821 237
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 821 237	54 821 237
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 985 439	-22 985 439
Anslutningsavgifter	-1 056 885	-1 056 885
Tillkommande utgifter	-12 743 925	-12 214 997
Markanläggningar	-1 146 295	-1 063 359
	-37 932 543	-37 320 680
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-528 928	-528 928
Årets avskrivning markanläggningar	-82 936	-82 936
	-611 863	-611 863
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 544 406	-37 932 543
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 276 830	16 888 693
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	2 978 000	2 978 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	12 967 574	13 496 501
Markanläggningar	331 257	414 192
Taxeringsvärden		
Bostäder	217 000 000	217 000 000
Lokaler	4 572 000	4 572 000
Totalt taxeringsvärde	221 572 000	221 572 000
<i>varav byggnader</i>	<i>153 755 000</i>	<i>153 755 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 817 000</i>	<i>67 817 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	550 027	550 027
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	550 027	550 027
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-550 027	-550 027
	-550 027	-550 027
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-550 027	-550 027
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-550 027	-550 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	444 000	444 000
Summa andra långfristiga fordringar	444 000	444 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 201	6 696
Kundfordringar	5 319	-612
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 520	6 084

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	239 030	223 802
Momsfordringar	145 432	0
Summa övriga fordringar	384 462	223 802

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	306 907	263 680
Förutbetalda driftkostnader	19 679	18 947
Förutbetalt förvaltningsarvode	461 085	489 089
Förutbetald kabel-tv-avgift	209 951	209 942
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 235	4 855
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 462	2 756
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 201 319	989 269

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	30 398	27 595
Transaktionskonto	17 733 341	14 566 453
Summa kassa och bank	17 763 739	14 594 048

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 393 078	4 875 066
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-481 988	-481 988
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-
Långfristig skuld vid årets slut	3 911 090	4 393 078

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,51%	2024-12-01	4 875 066,00	0,00	481 988,00	4 393 078,00
Summa			4 875 066,00	0,00	481 988,00	4 393 078,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 481 988 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 159 207	1 150 891
Summa leverantörsskulder	1 159 207	1 150 891

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	468 704	453 312
Debiterad preliminärskatt	-429 495	-429 495
Summa skatteskulder	39 209	23 817

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	302 528	306 817
Mottagna depositioner	31 000	25 250
Skuld för moms	-21 866	0
Skuld sociala avgifter och skatter	124 338	119 850
Clearing	827	0
Summa övriga skulder	436 827	451 917

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 426	1 571
Upplupna räntekostnader	1 805	3 981
Upplupna driftskostnader	0	4 619
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	185 658	13 000
Upplupna elkostnader	163 228	145 563
Upplupna värmekostnader	275 093	280 502
Upplupna kostnader för renhållning	26 174	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	172	0
Upplupna styrelsearvoden	30 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 138	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 086 467	1 058 717
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 781 160	1 512 953

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	39 853 000	39 853 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala 23/3-21
Ort och datum

Christer Pedersen

Christer Pedersen

Bernt Jonsson

Bernt Jonsson

Gerd Hydfors

Gerd Hydfors

Lisa Andersson

Lisa Andersson

Peter Nyberg

Peter Nyberg

Joacim Ahlinder

Joacim Ahlinder

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4-21 resp. 30/3-21

TOMAS ERICSON

Borev Revision AB
Auktoriserad revisor

Anders Illerbrand Eriksson

Anders Illerbrand Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vivalla, org.nr 717600-8261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vivalla för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 Bostadsrättsförening Vivalla för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 tillse att 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 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 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.

Uppsala den 12 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Vivalla org. Nr.717600-8261

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Vivalla org. nr. 717600-8261 för räkenskapsår 2020-01-01-2020-12-31.

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

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

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 30/3-21

Ort och datum



Av föreningsstämman utsedd internrevisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Vivalla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vivalla 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

