

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Vivalla
Org nr: 717600-8261



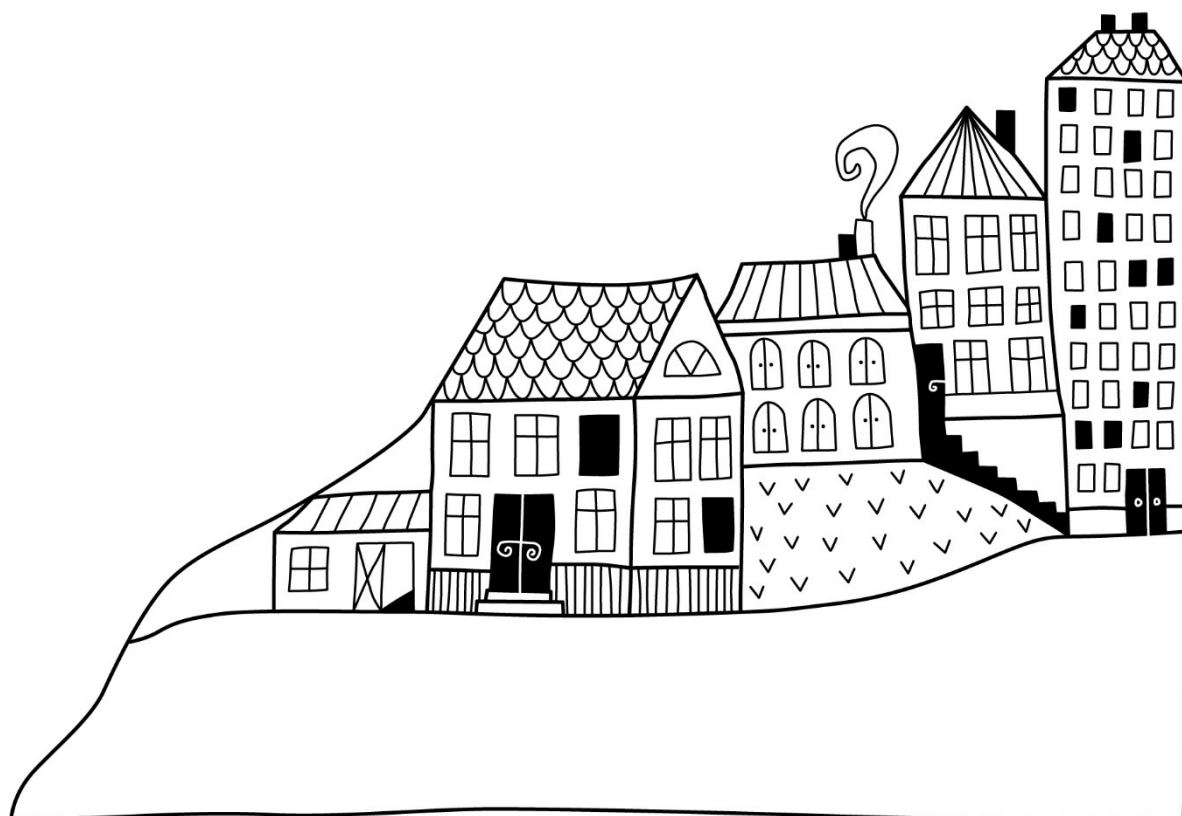
Innehållsförteckning

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
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 502% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 452 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:51 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 296 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas 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 m²

Bostäder bostadsrätt 20 026 m²

Total bostadsarea 20 026 m²

Total lokalarea 1 236 m²

Årets taxeringsvärde 221 572 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 176 426 000 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 385 tkr och planerat underhåll för 2 404 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 466 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Våtutrymmen	1998	Renovering
Bredband	2002	Installation av bredband
Säkerhetsdörrar	2004	Byte till nya säkerhetsdörrar
Tryckstyrda fläktar	2008	För ett effektivare ventilationssystem
Motorvärmare	2010	Utbyte samt komplettering
Fönster	2012	Byte till nya 3-glasfönster
Kondensskydd tak	2012	
Installationer	2014	Individuell mätning av el och varmvatten
Tvättstugeutrustning	2014	
Vattenmätare	2015	
Tak	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	
Huskropp utvändigt	2016	
Markytor	2016	
Gemensamma utrymmen	2017	
Installationer	2017	
Gårdsuprustning	2017	
Garage och p-platser	2017	
Ombyggnad undercentral	2018	
Renovering av balkongskärmar	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte golvplattor trapphus	24 600
Tvättmaskiner	96 650
Injustering ventilation	149 176
Huskropp utvändigt, målningsarbeten	350 000
Lekplatser	1 660 409
Belysning i garage	123 050

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
Bernt Jonsson	Ordförande	2020
Christer Pedersen	Sekreterare	2021
Peter Nyberg	Vice ordförande	2020
Gerd Hydfors	Ledamot	2021
Lisa Andersson	Ledamot	2020
Joacim Ahlinder	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Strid	Suppleant	2020
Jonas Lundgren	Suppleant	2020
Johanna Jangland	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Anders Illerbrand Eriksson	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Sporrang		2020
Denise Fjellner		2020

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.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltaren ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller på att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 342 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 342 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 1% från 2018-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 588	13 421	13 244	13 299	13 034
Resultat efter finansiella poster	1 840	4 843	2 929	-2 678	3 357
Årets resultat	1 840	4 843	2 929	-2 678	3 357
Resultat exklusive avskrivningar	2 452	5 455	3 541	-2 082	3 953
Balansomslutning	33 146	30 712	27 583	25 139	32 664
Soliditet %	76	76	56	62	56
Likviditet %	437	502	239	158	410
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	559	558	554	554	554
Driftkostnader, kr/m ²	457	364	359	669	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	337	333	335	321	298
Ränta, kr/m ²	2	4	4	6	8
Underhållsfond, kr/m ²	223	279	245	194	369
Lån, kr/m ²	243	268	291	315	588

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	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 142 864	1 871 700	5 589 325	9 844 604	4 842 873
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 842 873	-4 842 873
Reservering underhållsfond			1 280 000	-1 280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 403 885	2 403 885	
Årets resultat					1 839 886
Vid årets slut	1 142 864	1 871 700	4 465 440	15 811 362	1 839 886

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	14 687 477
Årets resultat	1 839 886
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 403 885
Summa	17 651 248

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 17 651 248

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 587 729	13 421 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450 585	1 251 680
Summa rörelseintäkter		14 038 314	14 672 938
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 161 466	-7 290 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 137 119	-1 623 935
Personalkostnader	Not 6	-282 155	-267 443
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 863	-611 863
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-55	0
Summa rörelsekostnader		-12 192 658	-9 794 193
Rörelseresultat		1 845 656	4 878 745
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	42 624	42 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	911	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-49 305	-78 567
Summa finansiella poster		-5 770	-35 872
Resultat efter finansiella poster		1 839 886	4 842 873
Årets resultat		1 839 886	4 842 873

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	16 888 693	17 500 557
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 888 693	17 500 557
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	444 000	444 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		444 000	444 000
Summa anläggningstillgångar		17 332 693	17 944 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 084	50 050
Övriga fordringar	Not 16	223 802	185 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	989 269	361 844
Summa kortfristiga fordringar		1 219 155	597 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	14 594 048	12 170 469
Summa kassa och bank		14 594 048	12 170 469
Summa omsättningstillgångar		15 813 203	12 767 637
Summa tillgångar		33 145 897	30 712 194

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 014 564	3 014 564	
Fond för yttre underhåll	4 465 440	5 589 325	
Summa bundet eget kapital	7 480 004	8 603 889	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	15 811 362	9 844 604	
Årets resultat	1 839 886	4 842 873	
Summa fritt eget kapital	17 651 248	14 687 477	
Summa eget kapital	25 131 252	23 291 366	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 393 078	4 875 066
Summa långfristiga skulder		4 393 078	4 875 066
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	481 988	481 988
Leverantörsskulder	Not 20	1 150 891	638 805
Skatteskulder	Not 21	23 817	517
Övriga skulder	Not 22	451 917	446 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 512 953	977 905
Summa kortfristiga skulder		3 621 567	2 545 762
Summa eget kapital och skulder		33 145 897	30 712 194

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	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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 185 116	11 180 652
Hyror, lokaler	28 800	19 200
Hyror, garage	384 560	373 220
Hyror, p-platser	480 000	480 000
Hyror, övriga	93 170	45 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-200	-50
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 180	-430
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 000	-4 900
Vattenavgifter	675 875	672 361
Elavgifter	748 588	656 205
Summa nettoomsättning	13 587 729	13 421 258

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	106 560	0
Övriga lokalintäkter	11 450	15 225
Övriga ersättningar	45 762	175 324
Fakturerade kostnader	3 360	3 350
Övriga sidointäkter	0	41 568
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-1
Övriga rörelseintäkter	196 155	188 199
Försäkringsersättningar	87 296	828 014
Summa övriga rörelseintäkter	450 585	1 251 680

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-2 403 885	-624 561
Reparationer	-384 749	-998 471
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-453 312	-430 012
Försäkringspremier	-259 776	-216 365
Kabel- och digital-TV	-433 547	-469 592
Pcb/Radonsanering	-57 812	0
Återbäring från Riksbyggen	21 100	17 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 294	0
Serviceavtal	-19 738	-45 779
Obligatoriska besiktningar	-237 960	-47 336
Snö- och halkbekämpning	-51 513	-32 456
Drift och förbrukning, övrigt	-45 875	0
Förbrukningsinventarier	-49 415	-37 073
Fordons- och maskinkostnader	-888	-743
Vatten	-690 285	-600 034
Fastighetsel	-1 468 504	-1 285 527
Uppvärmning	-2 183 647	-2 132 716
Sophantering och återvinning	-353 851	-352 869
Förvaltningsarvode drift	-68 515	-34 543
Summa driftkostnader	-9 161 466	-7 290 952

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 958 789	-1 445 467
IT-kostnader	-13 795	-4 599
Arvode, yrkesrevisorer	-14 175	-13 906
Övriga förvaltningskostnader	-5 825	-14 497
Kreditupplysningar	0	-4 173
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 868	-34 649
Representation	-6 537	-106
Kontorsmateriel	-4 720	-4 216
Telefon och porto	-8 129	-9 868
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-49 531	-67 979
Medlems- och föreningsavgifter	-22 200	-22 200
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-725
Summa övriga externa kostnader	-2 137 119	-1 623 935

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-36 792	-36 372
Styrelsearvoden	-96 500	-68 079
Sammanträdesarvoden	-93 600	-79 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-27 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 000
Pensionskostnader	0	-1
Sociala kostnader	-50 263	-51 991
Summa personalkostnader	-282 155	-267 443

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga rörelsekostnader	-55	0
Summa övriga rörelsekostnader	-55	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	42 624	42 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	42 624	42 624

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	911	71
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	911	71

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-49 270	-63 706
Övriga räntekostnader	-35	-14 861
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-49 305	-78 567

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-12 214 997	-11 686 070
Markanläggningar	-1 063 359	-980 424
	-37 320 680	-36 708 817
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	-37 932 543	-37 320 680
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 888 693	17 500 556
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	2 978 000	2 978 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	13 496 501	14 025 429
Markanläggningar	414 192	497 127
Taxeringsvärden		
Bostäder	217 000 000	173 000 000
Lokaler	4 572 000	3 426 000
	221 572 000	176 426 000
Totalt taxeringsvärde	221 572 000	176 426 000
<i>varav byggnader</i>	<i>153 755 000</i>	<i>127 350 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 817 000</i>	<i>49 076 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	550 027	550 027
	550 027	550 027
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	550 027	550 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-550 027	-550 027
	-550 027	-550 027
Akkumulerade 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

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	444 000	444 000
Summa andra långfristiga fordringar	444 000	444 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 696	45 585
Kundfordringar	-612	4 465
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 084	50 050

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	223 802	185 274
Summa övriga fordringar	223 802	185 274

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	263 680	259 776
Förutbetalda driftkostnader	18 947	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	489 089	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	209 942	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 855	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 756	102 068
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	989 269	361 844

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	27 595	27 650
Transaktionskonto	14 566 453	12 142 819
Summa kassa och bank	14 594 048	12 170 469

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 875 066	5 357 054
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-481 988	-481 988
Långfristig skuld vid årets slut	4 393 078	4 875 066

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-12-01	5 357 054,00	0,00	481 988,00	4 875 066,00
Summa			5 357 054,00	0,00	481 988,00	4 875 066,00

*Senast kända räntesatser

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

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	1 150 891	638 805
Summa leverantörsskulder	1 150 891	638 805

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	453 312	430 012
Debiterad preliminärskatt	-429 495	-429 495
Summa skatteskulder	23 817	517

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	306 817	308 420
Mottagna depositioner	25 250	25 250
Skuld sociala avgifter och skatter	119 850	110 576
Avräkning hyror och avgifter	0	2 301
Summa övriga skulder	451 917	446 547

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 571	0
Upplupna räntekostnader	3 981	9 062
Upplupna driftskostnader	4 619	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 000	56 441
Upplupna elkostnader	145 563	141 344
Upplupna värmekostnader	280 502	291 129
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 463
Upplupna styrelsearvoden	5 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 062
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 058 717	463 404
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 512 953	977 905

Not 24 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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

Ort och datum

Bernt Jonsson

Christer Pedersen

Peter Nyberg

Gerd Hydfors

Lisa Andersson

Joacim Ahlinder

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Borev Revision AB
Auktoriserad revisor

Anders Illerbrand Eriksson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF 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

