

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Eken i Vallentuna
Org nr: 716416-4084



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal
Att bo i Brf
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eken i
Vallentuna 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.

Nuvarande stadgar registrerades 2016-05-31.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Drift

Driftkostnaderna 2019, exklusive kostnader för reparationer och underhåll, är något högre än 2018. Kostnadsökningar gäller inom vissa områden, under året är det främst trädgårdsskötseln där kostnaderna ökat med drygt 100 tkr då styrelsen har gjort extra arbeten på föreningens mark under detta räkenskapsår. Samt att försäkringskostnaderna har ökat.

Ekonomi

Intäkterna för räkenskapsåret är lägre än 2018 då styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad under december 2019. Under året har föreningens gästlägenhet inbringat ca 9 tkr i intäkter.

Det ekonomiska resultatet 2019 är i nivå med den fastställda budgeten detta trots den avgiftsfria månaden. Det beror till stor del att föreningen under året har haft lägre kostnader för underhåll än med vad man planerade för i budget.

Sammantaget har föreningen en god ekonomi och likviditet. Utvecklingen bedöms bli fortsatt stabil under 2020.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 155% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 524 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 270 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna- Rickeby 1:63 Vallentuna Kommun. På fastigheten finns 6st byggnader med 136 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-1987.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
16	34	54	6	26	136

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
68	72

Total tomtarea	21 613 m ²
Total bostadsarea	10 509 m ²
Total lokalarea	571 m ²
Årets taxeringsvärde	148 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 199 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,01 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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. Under 2019 fick föreningen en utdelning på 19 584 kr och en återbäring på köpta tjänster på 2 600 kr.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Fastighetsskötsel
ManKan Hiss AB	Hisservice
Energi & Fastighetsteknik	Ventilationservice
Miljö- & Trädgårdsservice	Trädgårdsskötsel
Ojas Fönsterputs & Städ	Städning
ComHem	Kabel-TV
Ownit	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 395 tkr och planerat underhåll för 564 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsmålning, spaljéer	39 406
Ventilation	281 266
Armaturer	228 335
Tak	15 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Britt-Marie Andersson	Ordförande	Stämman
Mats Laurell	Vice ordförande	Stämman
Eva Pedersén	Sekreterare	Stämman
Urban Krönström	Ledamot	Stämman
Marie Karlsson	Ledamot	Stämman
Ann-Sofi Löf	Ledamot	Stämman
Anders Mäcs	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Roger Ekerlin	Suppleant	Stämman
Elsie Blomqvist	Suppleant	Stämman
Kerstin Sundborg	Suppleant	Stämman
Åsa Lindqvist	Suppleant Riksbyggen	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Mats Laurell, Eva Pedersén och Marie Karlsson samt suppleanten Elsie Blomqvist.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Sten Vågeteg	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Ragnar Santesson	Stämman
Jan-Olof Borgén	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Torborg Borgén	Sammanställande	Stämman
Anke Wangefelt		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för 2020 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 665 kr/m²/år denna är lägre än tidigare år då december månad var avgiftsfri.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 394 tkr och planerat underhåll för 564 tkr. Båda beloppen är lägre än föregående år. Bland reparationskostnaderna är de större beloppen:

VA / Sanitet	41 tkr
Låssystem	62 tkr
Tvättstugor	51 tkr
Vandalisering	72 tkr

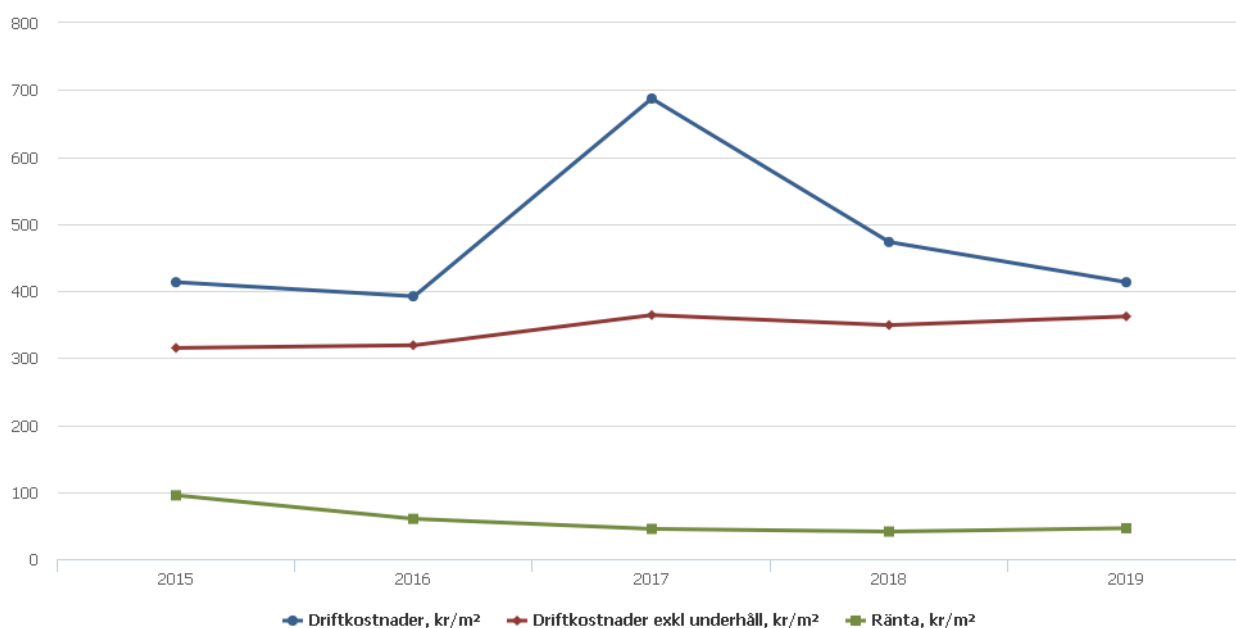
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 622	8 241	8 245	8 280	8 687
Resultat efter finansiella poster	746	724	-1 626	1 292	915
Årets resultat	746	724	-1 626	1 292	914
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	865	1 103	-1 267	1 681	1 658
Balansomslutning	74 486	75 526	76 390	78 956	79 052
Soliditet %	32	31	32	31	29
Likviditet %	177	155	138	203	171
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	665	725	725	725	763
Driftkostnader, kr/m ²	409	473	687	392	413
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	358	349	364	319	315
Ränta, kr/m ²	46	41	45	60	95
Underhållsfond, kr/m ²	725	650	670	889	859
Lån, kr/m ²	4 376	4 521	4 666	4 810	4 954



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 183 004	7 197 118	10 194 270	724 717
Disposition enl. årsstämmobeslut			724 717	-724 717
Reservering underhållsfond		1 405 000	-1 405 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-564 007	564 007	
Årets resultat				745 868
Vid årets slut	5 183 004	8 038 111	10 077 994	745 868

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 918 987
Årets resultat	745 868
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 405 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	564 007
Summa	10 823 862

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 823 862**

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	7 621 548	8 241 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	329 243	316 348
Summa rörelseintäkter		7 950 791	8 557 705
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 526 572	-5 236 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 910	-475 432
Personalkostnader	Not 6	-167 521	-162 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 524 464	-1 524 464
Summa rörelsekostnader		-6 716 466	-7 398 907
Rörelseresultat		1 234 325	1 158 798
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 584	19 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 765	14 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-524 806	-467 923
Summa finansiella poster		-488 457	-434 081
Resultat efter finansiella poster		745 868	724 717
Årets resultat		745 868	724 717

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	67 192 113	68 560 083
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	793 962	950 456
Summa materiella anläggningstillgångar		67 986 075	69 510 539
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 000	204 000
Summa anläggningstillgångar		68 190 075	69 714 539
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	470	5 009
Övriga fordringar	Not 15	4 585	94 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	206 753	697 908
Summa kortfristiga fordringar		211 808	797 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 084 349	5 014 601
Summa kassa och bank		6 084 349	5 014 601
Summa omsättningstillgångar		6 296 157	5 812 104
Summa tillgångar		74 486 232	75 526 642

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 183 004	5 183 004	
Fond för yttre underhåll	8 038 111	7 197 118	
Summa bundet eget kapital	13 221 115	12 380 122	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	10 077 994	10 194 270	
Årets resultat	745 868	724 717	
Summa fritt eget kapital	10 823 862	10 918 987	
Summa eget kapital	24 044 978	23 299 110	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 889 440	48 489 440
Summa långfristiga skulder		46 889 440	48 489 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder	Not 19	449 632	1 575 072
Skatteskulder	Not 20	13 986	4 536
Övriga skulder	Not 21	485 534	128 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 002 661	430 217
Summa kortfristiga skulder		3 551 814	3 738 093
Summa eget kapital och skulder		74 486 232	75 526 642

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	1,5%
Standardförbättringar	Linjär	10 år
Maskiner	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 984 175	7 619 100
Hyror, lokaler	534 636	528 976
Hyror, p-platser	176 684	176 582
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 756	-51 756
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 591	-31 545
Elavgifter	7 400	0
Summa nettoomsättning	7 621 548	8 241 357

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
IT-avgifter	126 875	115 500
Övriga avgifter	0	260
Övriga ersättningar	13 445	12 680
Fakturerade kostnader	1 856	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Övriga rörelseintäkter – <i>Andrahandsuthyrning & Gästlägenhet</i>	187 067	185 383
Summa övriga rörelseintäkter	329 243	316 348

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-564 007	-1 373 929
Reparationer	-394 762	-527 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-223 272	-213 822
Försäkringspremier	-97 031	-82 170
Kabel- och digital-TV	-167 977	-163 808
Radon	-10 725	0
Återbäring från Riksbyggen	2 600	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 384
Sotning	-4 301	-1 493
Obligatoriska besiktningar	-16 653	-9 263
Bevakningskostnader	-39 780	-38 700
Snö- och halkbekämpning	-153 448	-128 588
Förbrukningsinventarier	-35 869	-49 608
Vatten	-483 538	-411 003
Fastighetsel	-324 369	-340 827
Uppvärmning	-1 005 237	-1 051 541
Sophantering och återvinning	-179 255	-172 666
Förvaltningsarvode drift	-828 948	-668 278
Summa driftkostnader	-4 526 572	-5 236 756

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-233 513	-232 243
IT-kostnader	-147 124	-124 327
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-26 875
Övriga försäljningskostnader	-1 050	0
Övriga förvaltningskostnader	-42 403	-44 337
Kreditupplysningar	-4 700	-6 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 327	-10 696
Telefon och porto	-14 567	-21 533
Medlems- och föreningsavgifter	-6 800	-6 800
Bankkostnader	-1 926	-1 871
Övriga externa kostnader	-6 250	0
Summa övriga externa kostnader	-497 910	-475 432

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sammanträdesarvoden	-18 000	-17 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 500	-15 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-28 021	-26 355
Summa personalkostnader	-167 521	-162 255

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Avskrivning Maskiner och inventarier	-156 494	-156 494
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 524 464	-1 524 464

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Riksbyggens intresseförening	19 584	19 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 584	19 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 371	13 802
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	394	456
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 765	14 258

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-506 120	-447 887
Övriga räntekostnader	-141	0
Övriga finansiella kostnader	-18 545	-20 036
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-524 806	-467 923

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 198 000	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	1 609 302	1 609 302
	96 307 302	96 307 302
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 307 302	96 307 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 137 917	-24 769 947
Standardförbättringar	-1 609 302	-1 609 302
	-27 747 219	-26 379 249
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
	-29 115 189	-27 747 219
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 115 189	-27 747 219
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 192 113	68 560 083
Varav		
Byggnader	63 692 113	65 060 083
Mark	3 500 000	3 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	118 000 000
Lokaler	3 600 000	3 199 000
	148 600 000	121 199 000
Totalt taxeringsvärde	148 600 000	121 199 000
<i>varav byggnader</i>	<i>102 765 000</i>	<i>89 429 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 835 000</i>	<i>31 770 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 564 938	1 564 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 564 938	1 564 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-614 482	-457 988
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-156 494	-156 494
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-770 976	-614 482
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-770 976	-614 482
Restvärde enligt plan vid årets slut	793 962	950 456
Varav		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	793 962	950 456

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	204 000	204 000
Summa andra långfristiga fordringar	204 000	204 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	470	5 009
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	470	5 009

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 585	94 585
Summa övriga fordringar	4 585	94 585

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 049	21 885
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 440	55 075
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 557	42 125
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 384	34 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 323	544 324
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 753	697 908

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	5 135 689	4 310 394
Transaktionskonto	948 660	704 207
Summa kassa och bank	6 084 349	5 014 601

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	48 489 440	50 089 440
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 600 000	-1 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 889 440	48 489 440

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,84%	2020-10-14	11 989 440,00	0,00	11 989 440,00
SBAB	1,02%	2020-11-20	8 400 000,00	400 000,00	8 000 000,00
SBAB	0,87%	2021-08-09	12 700 000,00	400 000,00	12 300 000,00
SBAB	0,89%	2022-08-09	4 000 000,00	400 000,00	3 600 000,00
SBAB	0,89%	2022-08-09	13 000 000,00	400 000,00	12 600 000,00
Summa			50 089 440,00	1 600 000,00	48 489 440,00

Not 19 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	449 632	1 575 072
Summa leverantörskulder	449 632	1 575 072

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	13 986	4 536
Summa skatteskulder	13 986	4 536

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	356 886	0
Medlemmarnas reparationsfonder	124 532	124 532
Skuld sociala avgifter och skatter	4 116	3 870
Avräkning hyror och avgifter	0	-135
Summa övriga skulder	485 534	128 268

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 467	3 660
Upplupna räntekostnader	17 311	11 364
Upplupna driftskostnader	3 315	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	68 034	0
Upplupna elkostnader	21 094	53 170
Upplupna värmekostnader	146 949	0
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 500
Upplupna styrelsearvoden	17 400	17 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 108	23 261
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	546 483	294 862
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 002 661	430 217

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	88 565 000	88 565 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Britt-Marie Andersson

Mats Laurell

Eva Pedersén

Urban Krönström

Marie Karlsson

Ann-Sofi Löf

Anders Mäcs

Vår revisionsberättelse har lämnats

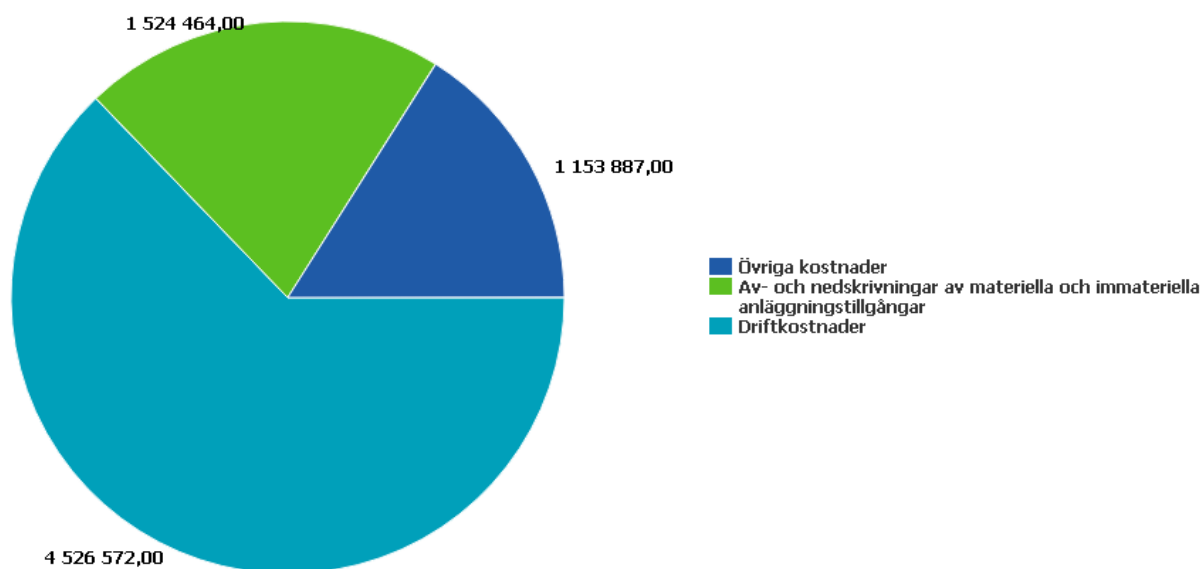
Engzells Revisionsbyrå

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Jan Henrik Gladh
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 526 572	5 236 756
Övriga externa kostnader	497 910	475 432
Personalkostnader	167 521	162 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 524 464	1 524 464
Finansiella poster	488 457	434 081
Summa kostnader	7 204 923	7 832 988



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	164 608	161 372
Trädgårdsskötsel grundavtal	276 743	271 417
Trädgårdsskötsel extra debiterat	178 563	28 844
Pcb/radon	10 725	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 600	-3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6 384
Inre skötsel/städ, grund	162 758	162 757
Inre skötsel/städ, extra	46 277	43 888
Sotning.	4 301	1 493
Hissbesiktning	16 653	9 263
Bevakningskostnader	39 780	38 700
Snö- och halkbekämpning	153 448	128 588
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	14 476	33 731
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	634	35 989
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	51 942	51 905
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	17 494	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	27 474	41 643
Rep Installationer köpta tjänster Värme	5 297	951
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	22 453	41 373
Rep Installationer köpta tjänster El	36 159	2 725
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	2 780	9 855
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	61 773	53 068
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	44 834
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	662
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	5 813
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	540	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1 419	12 191
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	4 706
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	20 260
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	38 738	40 390
Vattenskador	34 679	100 112
Vandalisering	78 904	27 468
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	39 406	113 781
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	32 116	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	136 250
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	281 266	294 046
UH Installationer köpta tjänster El	196 219	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	290 813
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	443 239
UH Huskropp köpta tjänster Tak	15 000	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	95 800
Fastighetsel	324 369	340 827
Uppvärmning	1 005 237	1 051 541
Vatten	483 538	411 003
Sophämtning	179 255	172 453
Extra sophämtning	0	213
Fastighetsförsäkring	97 031	82 170
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	167 977	163 808
Fastighetsskatt	223 272	213 822
Förbrukningsinventarier	1 761	28 569
Förbrukningsmaterial	34 108	21 039
Summa driftkostnader	4 526 572	5 236 756

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 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 offentlighetsregler 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 företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 Eken i Vallentuna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Eken i Vallentuna 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

