

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

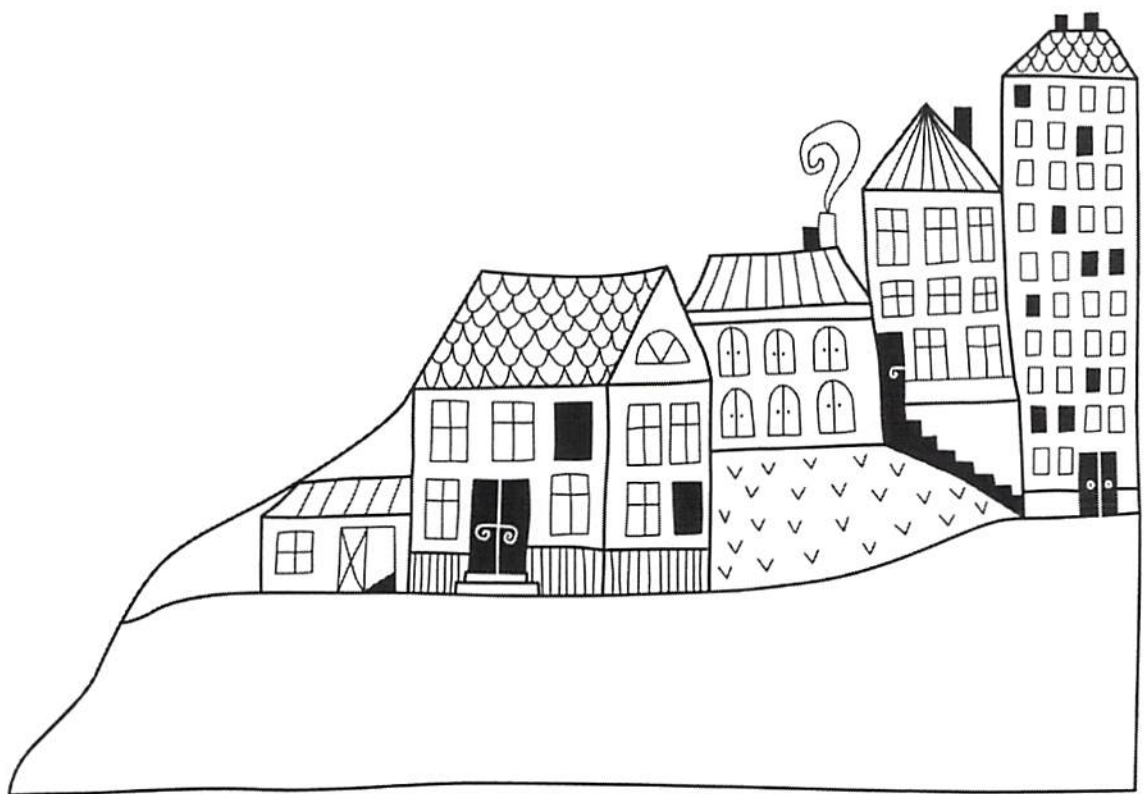
RB BRF Malmsjödalen
Org nr: 716418-6111



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Malmsjödalen
får härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Kommande verksamhetsår ska föreningens tre lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 352% till 469%.

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns åtta byggnader med 58 lägenheter, varav fyra uppfördes 2011 efter ombyggnad av förskolelokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Ringvägen 21-137 i Grödinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Summa
2 rum och kök	26	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	8	58

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	32
Antal p-platser	35



Total tomtarea	14 102 m ²
Total bostadsarea	3 900 m ²
Total lokalarea	480 m ²

Årets taxeringsvärde	39 858 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 858 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Tvättstugeutrustning	08 Tvättstugeteknik AB
Snöröjning	Kåre Agro & Entreprenad AB, säsong 2019-2020 och Vägdikningsbolaget H E AB, säsong 2020-2021
Trädgårdsskötsel	Annorlunda Trädgårdar AB och Samhall
Kabel-TV, fr o m 2021 även bredband	Com Hem AB

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 98 tkr och planerat underhåll för 100 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader, portar, dörrar	2015
Tvättmaskin	2016
Takrenovering	2016
Takrenovering, fönsterbleck	2017
Anläggning lekplats	2017
Tvättstugeutrustning och byte matta i tvättstuga	2018
Gatubelysning, strålkastare mm	2018
Oljning staket, balkonger mm	2018
Cykelparkering, byte vipport	2018
Ledstänger med fästen	2019
Målning fasader mm	2019
Byte tvättmaskin	2019
Beskärning träd mm	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning mm räckan	33 726
Markytor, beskämning mm	65 850
Planerat underhåll	År
Byte VVC-ledningar	2021
Byte termostatventiler	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Pelarhagen	Ordförande	2022
Hans Eklund	Vice ordförande	2022
Karolina Nowak	Sekreteraret	2021
Lena Högberg	Ledamot	2021
Magnus Winterfell	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petra Söderström	Suppleant	2022
Yvonne Magnusson	Suppleant	2021
Eva Zettervall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katrine Elbra, KPMG AB	Godkänd revisor	2021
Susanna König	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Aggefors	Förtroendevald revisor	2021
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Weigardh	Sammankallande	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den sänktes med 4,5 %.

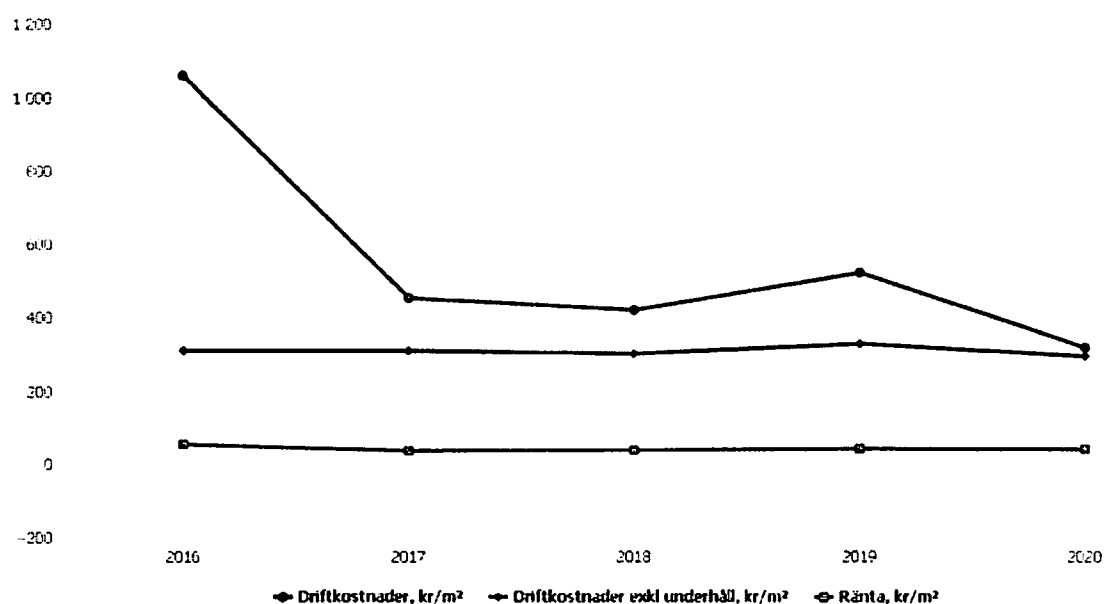
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 092	3 088	3 088	3 088	3 087
Resultat efter finansiella poster	875	-48	458	327	-2 410
Soliditet %	51	49	48	47	46
Driftkostnader, kr/m ²	310	513	414	448	1 056
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	287	322	297	306	308
Ränta, kr/m ²	37	39	36	35	53



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

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 360 764	6 393 246	2 627 201	4 993 552	-47 732
Disposition enl. årsstämmobeslut				-47 732	47 732
Reservering underhållsfond			1 092 000	-1 092 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-99 576	99 576	
Årets resultat					875 274
Vid årets slut	1 360 764	6 393 246	3 619 625	3 953 396	875 274

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 945 820
Årets resultat	875 274
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 092 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 576
Summa	4 828 670

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 828 670
--	------------------

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	3 092 198	3 088 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 593	5 884
Summa rörelseintäkter		3 108 791	3 094 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 355 882	-2 245 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 689	-271 335
Personalkostnader	Not 6	-104 905	-114 933
Avskrivningar av materiella anlägggn.tillgångar	Not 7	-348 704	-348 704
Summa rörelsekostnader		-2 079 180	-2 980 872
Rörelseresultat		1 029 611	113 416
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		0	1 680
Övriga ränteintäkter		8 864	9 260
Räntekostnader		-163 201	-172 088
Summa finansiella poster		-154 337	-161 148
Resultat efter finansiella poster		875 274	-47 732
Årets resultat		875 274	-47 732

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 911 517	28 260 221
Summa materiella anläggningstillgångar		27 911 517	28 260 221
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		27 929 017	28 277 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar	Not 10	11 870	11 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 993	67 799
Summa kortfristiga fordringar		87 863	79 719
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 018 395	3 170 511
Summa kassa och bank		4 018 395	3 170 511
Summa omsättningstillgångar		4 106 258	3 250 230
Summa tillgångar		32 035 275	31 527 951



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 754 010	7 754 010
Fond för yttre underhåll	3 619 625	2 627 201
Summa bundet eget kapital	11 373 635	10 381 211
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 953 396	4 993 552
Årets resultat	875 274	-47 732
Summa fritt eget kapital	4 828 670	4 945 820
Summa eget kapital	16 202 305	15 327 031
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0
Summa långfristiga skulder	0	15 278 397
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 278 380
Leverantörsskulder		65 762
Skatteskulder		5 715
Övriga skulder	Not 14	15 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	467 206
Summa kortfristiga skulder	15 832 970	922 524
Summa eget kapital och skulder	32 035 275	31 527 951

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. Räkna 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	115

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	2 489 580	2 489 580
Hyror, garage	77 400	79 200
Hyror, p-platser	36 000	36 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 642	-100
Bränsleavgifter, bostäder	490 860	483 624
Summa nettoomsättning	3 092 198	3 088 404

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 383	4 864
Fakturerade kostnader	1 250	540
Övriga rörelseintäkter	960	480
Summa övriga rörelseintäkter	16 593	5 884

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-99 576	-833 527
Reparationer	-97 607	-152 583
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 462	-90 446
Försäkringspremier	-35 463	-26 327
Kabel- och digital-TV	-86 724	-82 770
Radonmätning	-1 185	-16 685
Återbäring från Riksbyggen	0	1 900
Sotning	-1 773	0
Snö- och halkbekämpning	-40 788	-171 588
Förbrukningsinventarier	-10 096	-10 398
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 774
Vatten	-162 957	-155 960
Fastighetsel	-82 470	-81 411
Uppvärmning	-478 878	-486 205
Sophantering och återvinning	-140 153	-116 125
Trädgårdsskötsel	-24 750	-20 000
Summa driftskostnader	-1 355 882	-2 245 900

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-169 517	-165 685
IT-kostnader	-1 337	-3 245
Arvode, yrkesrevisorer	-26 500	-26 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 579	-12 889
Kreditupplysningar	-1 788	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 186	-6 280
Medlems- och föreningsavgifter	-2 900	-2 900
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-34 332	-50 261
Summa övriga externa kostnader	-269 689	-271 335

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-48 000	-48 000
Sammanträdesarvoden	-14 400	-17 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-22 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 500	-3 500
Sociala kostnader	-21 005	-23 733
Summa personalkostnader	-104 905	-114 933

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-348 704	-348 704
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-348 704	-348 704



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 263 320	29 263 320
Mark	510 000	510 000
Tillkommande utgifter	5 868 634	5 868 634
	35 641 954	35 641 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 641 954	35 641 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 381 733	-7 033 029
	-7 381 733	-7 033 029
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-348 704	-348 704
	-348 704	-348 704
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 730 437	-7 381 733
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 911 517	28 260 221
Varav		
Byggnader	27 401 517	27 750 221
Mark	510 000	510 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 800 000	38 800 000
Lokaler	1 058 000	1 058 000
Totalt taxeringsvärde	39 858 000	39 858 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 310 000</i>	<i>30 310 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 548 000</i>	<i>9 548 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
35 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	17 500	17 500
Summa andra långfristiga fordringar	17 500	17 500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 870	11 870
Summa övriga fordringar	11 870	11 870



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 555	6 797
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 798	39 798
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 640	21 204
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 993	67 799

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	3 034 470	2 725 806
Transaktionskonto	980 925	441 706
Summa kassa och bank	4 018 395	3 170 511

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 278 380	15 602 699
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-325 401	-324 302
Kortfristig del av inteckningslån	-14 952 979	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	15 278 397

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,86%	2021-04-29	4 770 139,00	0,00	171 000,00	4 599 139,00
SBAB	0,87%	2021-10-14	4 346 691,00	0,00	140 000,00	4 206 691,00
SBAB **	0,87%	2021-01-15	6 485 869,00	0,00	13 319,00	6 472 550,00
Summa			15 602 699,00	0,00	324 319,00	15 278 380,00

*Senast kända räntesatser

**Vid villkorsändringsdagen bands lånet på 1 år t o m 2022-01-17 med ränteändring var tredje månad. Ny räntesats 2021-01-15, 0,88%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 325 401 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningens tre lån har villkorsändringsdagar under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta på grund av RevU-18.

h

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 907	15 907
Summa övriga skulder	15 907	15 907

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 500	0
Upplupna elkostnader	8 958	9 163
Upplupna värmekostnader	62 006	65 258
Upplupna kostnader för renhållning	1 335	3 465
Upplupna revisionsarvoden	26 750	26 750
Upplupna styrelsearvoden	86 000	86 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 346	27 517
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 311	259 389
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467 206	477 542

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 689 000	28 689 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

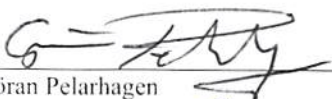
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Värsta 2021-03-16
Ort och datum


Göran Pelarhagen

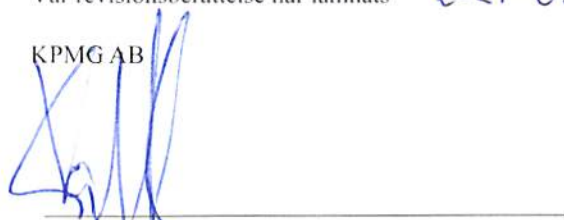

Hans Eklund

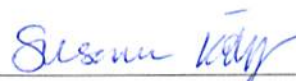

Karolina Nowak


Lena Högberg


Magnus Winterfell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor


Susanna König
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen, org. nr 716418-6111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malm-sjödalen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är obero-ende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner be-
träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-
fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-
lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-
ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-
solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av
föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlö-
pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-
eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-
ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-
eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-
talande 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 försum-
melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,
eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-
ämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-
ningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder
det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en
professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Gransk-
ningen 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 det
registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga
valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-
het. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder,
områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och
där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för före-
ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-
underlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta
för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande
om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostads-
rättslagen.

Stockholm den 31 mars 2021

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Susanna König

Susanna König

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planliga 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 Malmsjödalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Malmsjödalen 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

