

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fides 13
Org nr: 769615-0247

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fides 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22. Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre övriga externa kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 77% till 19%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som 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 77 % till 57 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 960 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -36 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fides 13 i Helsingborgs Kommun. Fastigheten är en sammanslagning av 11 separata byggnader som uppfördes år 1887-1888. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård. Här finns 76 lägenheter och 5 lokaler. För fastigheten finns servitut avseende tvättstuga, soprum och fjärrvärmecentral i enighet med allmän fastighetsinformation från Lantmäteriet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	51
3 rum och kök	15
4 rum och kök	5
Summa	76
Varav hyresrätter	5

Dessutom tillkommer

Total tomtarea	2 986 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 323 m ²
Bostäder hyresrätt	240 m ²
Total bostadsarea	4 563 m ²
Lokaler hyresrätt	170 m ²
Total lokalarea	170 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170 m²

Årets taxeringsvärde	97 059 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 059 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
JiWe-FS Frisörsalong	51	2022-12-31
Hvita Hud & Kropp AB	27	2025-10-31
Lars Blucker Ateljé	26	2024-08-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,32 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra Skåne. 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	Fastighetservice
Luleå Energi	EI
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, Bredband
Liisa Entrémattor AB	Entrémattor trapphusen
Klottrets Fiende no 1	Sopkärltvätt
Artibus Brandteknik	Årlig kontroll av brandsläckare mm.

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 552 och planerat underhåll för 197. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 564 tkr enligt evig avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning/Målning	2013
Fönsterbyte	2013
Takrenovering	2013
Renovering/ byte frånluftsfläktar	2013
Nyckelsystem	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Nya huvar på tak	2016
Garantibesiktning fönster, tak m.m	2017
Byte av lägenhetsdörrar	2019
Installationer värme	2020
Målning av dörrar	2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (snickeri/målning trapphusen)	86 872
Installationer	83 109
Övrigt	27 185

Planerat underhåll

	År
Trapphusrenovering	Pågående
Tak	Pågående
Fasad	Pågående

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Lemke	Ordförande	2022
Arne Johansson	Ledamot	2023
Anna Rasmussen	Ledamot	2023
Claes Pihlgren	Ledamot	2023
Bengt Klevertorp	Ledamot	2023
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Andersen	Suppleant	2022
Stig Brink	Suppleant	2023
Joakim Hägg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Gunilla Qvist	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Anders Sköld		Stämman
Jan Peter Lemke		Stämman

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 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

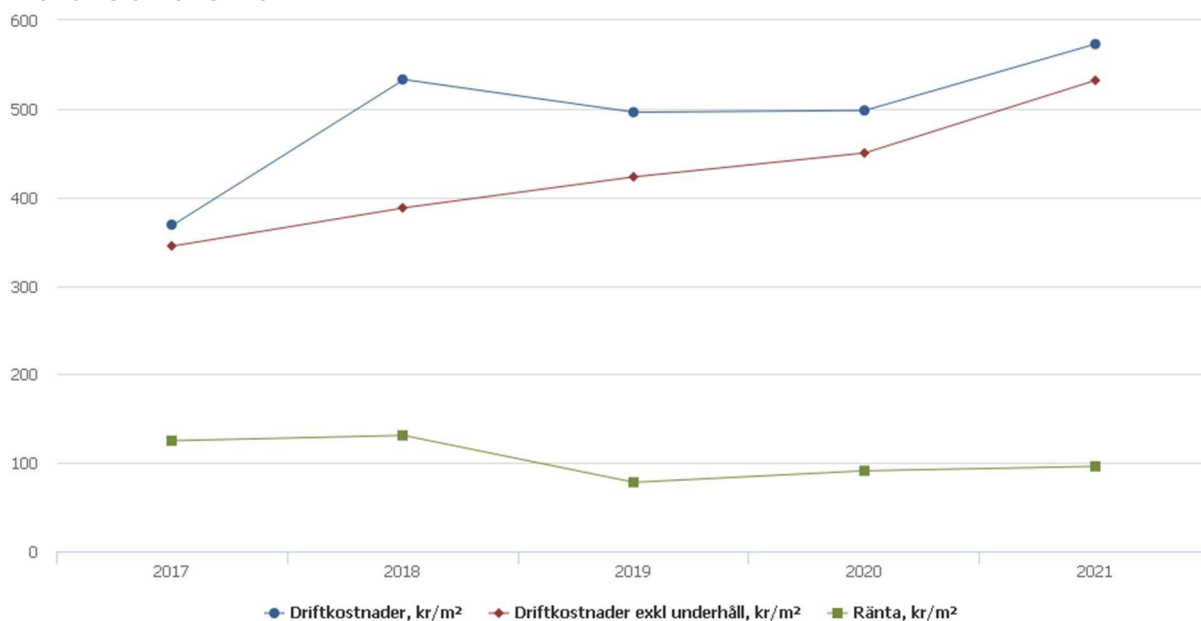
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 5 bostadsrätter ej placerade (föregående år 5 st.).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 575	3 484	3 390	3 386	3 313
Resultat efter finansiella poster	-996	-1 140	-1 004	-1 318	-450
Resultat exklusive avskrivningar	-36	-119	17	-277	591
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-601	-349	17	-777	441
Balansomslutning	117 015	108 758	107 115	108 982	109 021
Soliditet %	65	71	73	73	72
Likviditet %	19	77	200	495	358
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	729	704	684	648	623
Driftkostnader, kr/m²	573	498	496	533	369
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	532	450	423	388	345
Ränta, kr/m²	96	91	78	131	125
Lån, kr/m²	8 203	6 523	6 006	6 080	6 256

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 752 000	4 794 115	64 440 464	3 040 960	-63 075 621	-1 140 051
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 140 051	1 140 051
Reservering underhållsfond				564 448	-564 448	
Ianspråktagande av underhållsfond				-197 167	197 167	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-995 978
Vid årets slut	72 752 000	4 794 115	64 440 464	3 408 241	-64 582 953	-995 978

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-64 215 673
Årets resultat	-995 978
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-564 448
Årets ianspråktagande av underhållsfond	197 167
Summa	-65 578 932

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 65 578 932**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 575 276	3 484 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	245 082	33 749
Summa rörelseintäkter		3 820 358	3 517 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 713 790	-2 356 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 196	-731 590
Personalkostnader	Not 6	-88 375	-84 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-959 783	-1 021 333
Summa rörelsekostnader		-4 351 144	-4 194 186
Rörelseresultat		-530 787	-676 315
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	10 944	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 506	3 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-477 642	-467 480
Summa finansiella poster		-465 192	-463 736
Resultat efter finansiella poster		-995 978	-1 140 051
Årets resultat		-995 978	-1 140 051

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	98 923 208	99 222 071
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	13 987 133	7 343 837
Summa materiella anläggningstillgångar		112 910 341	106 565 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	114 500	114 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 500	114 500
Summa anläggningstillgångar		113 024 841	106 680 408
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	0
Övriga fordringar	Not 15	18 686	2 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	107 248	261 845
Summa kortfristiga fordringar		125 934	264 606
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 875 943	1 816 431
Summa kassa och bank		3 875 943	1 816 431
Summa omsättningstillgångar		4 001 887	2 081 037
Summa tillgångar		117 026 719	108 761 446

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	73 706 115	73 706 115	
Uppskrivningsfond	64 440 464	64 440 464	
Fond för yttre underhåll	3 408 241	3 040 960	
Summa bundet eget kapital	141 554 820	141 187 539	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-64 582 954	-63 075 621	
Årets resultat	-995 978	-1 140 051	
Summa fritt eget kapital	-65 578 932	-64 215 673	
Summa eget kapital	75 975 888	76 971 866	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 786 872	29 086 872
Summa långfristiga skulder		19 786 872	29 086 872
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 037 500	1 787 500
Leverantörsskulder	Not 19	1 648 573	260 707
Skatteskulder	Not 20	10 566	132 274
Övriga skulder	Not 21	20 735	12 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	546 585	509 598
Summa kortfristiga skulder		21 263 959	2 702 708
Summa eget kapital och skulder	117 026 719	108 761 446	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	108
Tak	Linjär	23
Stammar el	Linjär	45
Stammar vatten och avlopp	Linjär	29
Dörrar	Linjär	40
Fasad + Balkonger	Linjär	37
Trapphus	Linjär	10
Fönster	Linjär	16
Inre ytskikt	Linjär	13
Tvättstuga	Linjär	13
Undercentral (värmepanna)	Linjär	38
Övrigt	Linjär	13
Värmeväxlare	Linjär	25
Tvättmaskin Persgatan 54	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 150 132	3 043 680
Hyror, bostäder	297 844	289 968
Hyror, lokaler	154 442	151 074
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-22 884	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-600
Rabatter	-4 258	0
Summa nettoomsättning	3 575 276	3 484 122

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	5 948	6 228
Övriga ersättningar	27 083	23 780
Fakturerade kostnader	0	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	1
Övriga rörelseintäkter	212 060	2 480
Summa övriga rörelseintäkter	245 082	33 749

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-197 167	-228 146
Reparationer	-551 637	-362 346
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 474	-119 194
Försäkringspremier	-62 613	-54 743
Kabel- och digital-TV	-162 767	-162 939
Återbäring från Riksbyggen	8 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-60 650	-28 006
Serviceavtal	-10 411	-3 470
Obligatoriska besiktningar	-42 748	0
Bevakningskostnader	0	-13 882
Snö- och halkbekämpning	-5 328	0
Förbrukningsinventarier	-53 866	-46 874
Vatten	-177 723	-163 769
Fastighetsel	-160 143	-160 053
Uppvärmning	-671 196	-604 563
Sophantering och återvinning	-85 192	-72 417
Förvaltningsarvode drift	-359 075	-336 579
Summa driftskostnader	-2 713 790	-2 356 981

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-298 360	-298 359
Annonsering och reklam	-409	0
IT-kostnader	-1 270	-699
Arvode, yrkesrevisorer	-11 803	-19 796
Övriga förvaltningskostnader	-131 915	-48 591
Kreditupplysningar	-370	-1 793
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 843	-29 751
Kontorsmateriel	-5 625	-6 781
Medlems- och föreningsavgifter	-4 940	-4 940
Konsultarvoden	-19 771	-215 402
Bankkostnader	-1 550	-2 045
Advokat och rättegångskostnader	-79 680	-97 110
Övriga externa kostnader	-5 662	-6 324
Summa övriga externa kostnader	-589 196	-731 590

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-68 200
Övriga kostnadsersättningar	-775	-775
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-16 000	-15 307
Summa personalkostnader	-88 375	-84 282

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-959 783	-1 021 333
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-959 783	-1 021 333

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	10 944	0
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	10 944	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 397	3 638
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	109	106
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 506	3 744

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-452 149	-429 259
Övriga räntekostnader	-2 418	-2 548
Övriga finansiella kostnader	-23 075	-35 673
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-477 642	-467 480



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 655 517	33 655 517
Mark	4 786 381	4 786 381
	38 441 898	38 441 898
Årets anskaffningar		
Värmeväxlare	660 921	0
Tvättmaskin Persgatan 54		36 000
	660 921	36 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 102 819	38 477 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 431 994	-2 674 958
	-3 431 994	-2 674 958
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-695 486	-757 036
	-695 486	-757 036
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 127 480	-3 431 994
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar Byggnad	66 799 851	66 799 851
Ingående avskrivning på uppskrivning	-1 328 515	-1 064 218
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-264 297	-264 297
Omklassificering uppskrivning byggnad	-41 295 169	-41 295 169
Omklassificering uppskrivning mark	40 000 000	40 000 000
Omföring ack. avskrivningar uppskrivning byggnad	1 295 169	1 295 169
	65 207 039	65 471 336
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 923 208	99 222 071
Varav		
Byggnader	30 224 958	30 259 523
Mark	4 786 381	4 786 381
Ack Uppskrivning byggnader	23 911 869	24 176 167
Uppskrivning av mark	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	1 059 000	1 059 000
Totalt taxeringsvärde	97 059 000	97 059 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 637 000</i>	<i>50 637 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 422 000</i>	<i>46 422 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Trapphus, tak, fasad (varav tak och fasad avser 5 846 tkr)	13 987 133	7 343 837
Vid årets slut	13 987 133	7 343 837

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
229 Garantibeviskapital i Riksbyggens Intresseförening å 500 kr.	114 500	114 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	114 500	114 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-11 716	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-11 716	0

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 859	2 761
Momsfordringar	11 827	0
Summa övriga fordringar	18 686	2 761

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 129	62 613
Förutbetalda driftkostnader	2 358	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	158 682
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 761	40 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 248	261 845

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	109 910	1 508 513
Transaktionskonto	3 766 034	307 918
Summa kassa och bank	3 875 943	1 816 431

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	38 824 372	30 874 372
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 037 500	-1 787 500
Långfristig skuld vid årets slut	19 786 872	29 086 872

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,65%	3-månaders rörlig	1 737 500,00	0,00	0,00	1 737 500,00
SWEDBANK	0,61%	3-månaders rörlig	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,61%	2022-11-25	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
SWEDBANK	1,49%	3-månader rörligt	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-05-23	2 600 000,00	0,00	0,00	2 600 000,00
SWEDBANK	1,19%	2026-05-25	3 715 760,00	0,00	0,00	3 715 760,00
SWEDBANK	1,84%	2026-09-25	2 440 000,00	0,00	40 000,00	2 400 000,00
SWEDBANK	1,30%	2028-05-24	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2029-05-25	2 431 112,00	0,00	10 000,00	2 421 112,00
SWEDBANK	1,41%	2030-05-24	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
Summa			30 874 372,00	8 000 000,00	50 000,00	38 824 372,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre av lånen som kortfristig skuld (se tabell ovan). Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	1 648 573	214 885
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	45 822
Summa leverantörsskulder	1 648 573	260 707

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	10 566	132 274
Summa skatteskulder	10 566	132 274

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	-2 753	2 068
Skuld sociala avgifter och skatter	5 760	5 759
Avräkning hyror och avgifter	2 896	976
Clearing	3 116	20
Avgifts- och hyresfordringar	11 716	3 806
Summa övriga skulder	20 735	12 629

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 000	0
Upplupna räntekostnader	20 345	11 126
Upplupna elkostnader	14 754	12 841
Upplupna värmekostnader	99 951	94 641
Upplupna styrelsearvoden	71 000	83 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 145	5 423
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 390	302 059
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	546 585	509 598

Not 23 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	47 250 000	47 250 000
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kerstin Lemke
Ordförande

Arne Johansson
Ledamot

Anna Rasmussen
Ledamot

Claes Pihlgren
Ledamot

Bengt Klevtorp
Ledamot

Magnus Jansson
Ledamot Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557468184863

Document

ÅR för sign

Main document

20 pages

Initiated on 2022-04-28 17:16:57 CEST (+0200) by
Blazana Culum (BC)

Finalised on 2022-05-11 10:44:45 CEST (+0200)

Initiator

Blazana Culum (BC)

Riksbyggen

blazana.culum@riksbyggen.se

Signing parties

Kerstin Lemke (KL)

kerstin.lemke@fruktbudet.se



The name returned by Swedish BankID was "KERSTIN LEMKE"

Signed 2022-05-09 20:28:03 CEST (+0200)

Arne Johansson (AJ)

rosvik50@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ARNE JOHANSSON"

Signed 2022-05-09 20:11:19 CEST (+0200)

Anna Rasmussen (AR)

rasmussen7812@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Magdalena Rasmussen"

Signed 2022-04-28 18:12:37 CEST (+0200)

Claes Pihlgren (CP)

c@pihlgren.org



The name returned by Swedish BankID was "Claes Gustaf Pihlgren"

Signed 2022-04-29 09:40:41 CEST (+0200)

Bengt Klevtorp (BK)

bengt.klevtorp@gmail.com

Magnus Jansson (MJ)

magnus.jansson@riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557468184863



*The name returned by Swedish BankID was "BENGT
KLEVTORP"
Signed 2022-05-02 21:32:58 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS
JANSSON"
Signed 2022-05-01 12:36:01 CEST (+0200)*

Per Jacobsson (PJ)
Per.Jacobsson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke
Henning Jakobsson"
Signed 2022-05-11 10:44:45 CEST (+0200)*

Gunilla Qvist (GQ)
gunilla.qvist@outlook.com



*The name returned by Swedish BankID was "GUNILLA
QVIST"
Signed 2022-04-28 20:26:03 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Fides 13, org. nr 769615-0247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Fides 13 för år 2021.

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 2021 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 revisorssed 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 beslut 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 BRF Fides 13 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den 2022-05-11

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Gunilla Qvist

9007AA6DD5744FD...

Gunilla Qvist

Förtroendevald revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0D8B45920D244E2295564E5E18DF2808

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: RB.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Per Jacobsson

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

per.jacobsson@kpmg.se

IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original

Holder: Per Jacobsson

Location: DocuSign

5/11/2022 10:45:29 AM

per.jacobsson@kpmg.se

Signer Events

Gunilla Qvist

gunilla.qvist@outlook.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**

DocuSigned by:



9007AA6DD5744FD...

Timestamp

Sent: 5/11/2022 10:46:51 AM

Viewed: 5/11/2022 11:24:49 AM

Signed: 5/11/2022 11:25:12 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to gunilla.qvist@outlook.com

Using IP Address: 195.198.15.202

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: 50463019-2a40-5d45-8075-5f849c11866f

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/11/2022 11:24:25 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/11/2022 11:24:49 AM

ID: b5e0b5f5-12cd-4613-9999-3a0671875722

Per Jakobsson

per.jacobsson@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:



D7718E9358564A8...

Sent: 5/11/2022 10:46:50 AM

Viewed: 5/11/2022 10:47:27 AM

Signed: 5/11/2022 10:47:32 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to per.jacobsson@kpmg.se

Using IP Address: 195.84.56.2

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: 3602c909-aadb-5556-841b-782e4ea945cf

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/11/2022 10:47:17 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events**Signature****Timestamp**

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/11/2022 10:46:51 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/11/2022 10:47:27 AM
Signing Complete	Security Checked	5/11/2022 10:47:32 AM
Completed	Security Checked	5/11/2022 11:25:12 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

BRF Fides 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Fides 13 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

