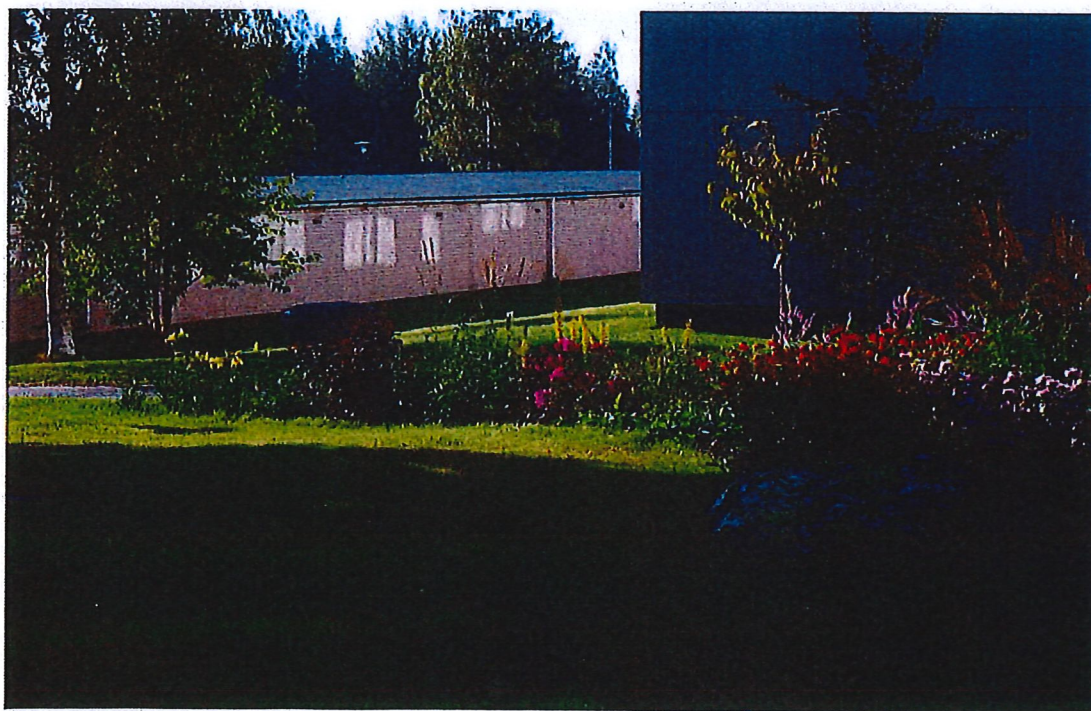

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Trandansen
Org nr: 794000-1865



Medlemsvinst

RBF Trandansen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 600 kronor i återbäring samt 69 504 kronor i utdelning.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag 24 November 2021 kl 18:30

PLATS: SAMLINGSLOKALEN, MARIEHEMSVÄGEN 13 E

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1. Fasader och balkonger
 - 2. Laddstolpar
 - 3. Tvättstuga.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Året som har gått

Bästa medlemmar

Under verksamhetsåret 2020/21 har styrelsen fortsatt arbetet med akuta åtgärder, energieffektivisering och underhåll av föreningens fastigheter. Den snörika vintern medförde att föreningen tvingades köpa in takskottning av garage och samlingslokal vilket ökat kostnaderna för snöröjning.

Styrelsen har aktivt arbetat för att minska föreningens elförbrukning. Styrelsen har samarbetat med Energiretur, NPAB och RobMac för att identifiera problemområden där det har varit lämpligt att sätta in åtgärder. Bland annat har låghusens takfläktar gått igenom, rensats och justerats in. Fyra takfläktar har fått sina lager bytta. Förslitna mekaniska delar i aparaterna i undercentralen har bytts ut. Ny energisnål torkutrustning har köpts in till tvättstugorna. Tryckknappar i utanpåliggande källartrappor har bytts ut mot rörelsedetektorer. Föreningen har även köpt in ett antal avfuktare.

Förändringarna i utemiljön 2019/20 där en stor mängd träd och buskar på gårdarna 13 och 15 togs bort i samband med grävningarna för dagvatten har möjliggjort annan ljussättning av gårdarna. Ett flertal rundstrålande fasadarmaturer har släkts ned och andra har bytts ut till nya energieffektiva armaturer med nedåtriktad ljuskägla. De nya armaturerna har monterats över dörrar till de källarnedgångar som leder ned till tvättstugorna. Cykelgaraget har fått ny belysning över entré och på ena sidan av fasaden som vetter mot en tidigare mörk gångbana.

Genom att byta till nya energieffektiva lampor i rätt höjd har föreningens äldre lyktstolpar fått ett bättre och mindre bländande sken där ljuset riktas nedåt i en vid cirkel. På gård 13 har trädbelysning tagits ned och juletid ersatts med flagstångsljusgran.

Styrelsen har i samarbete med Energiretur även under detta verksamhetsår arbetat med att lösa problemet med kalla lägenheter i höghusen. Ett flertal element har bytts ut i lägenheterna på övre plan i hus 13E och 11G. Vidare har arbetet med optimering och underhåll av aparaterna i undercentralen fortsatt.

Övrigt underhåll

Träfasaderna på föreningens fastighet har målats och brädor bytts. Gungställningarna har kompletterats med småbarnsgungor. Föreningen har möjliggjort samvaro utomhus med avstånd genom att möblera små sittmiljöer på gårdarna. För den trädgårdsintresserade har odlingsmöjligheterna utökats genom att fler lådor byggts. Trivsel och grannkontakt har skapats genom anläggandet av gemensamma odlingar. Uppskattat har varit årets planteringar av sommarblommor, jordgubbar, rabarber och smultron.

Projektet för dagvatten & spill som påbörjades 2019/2020 avslutades detta verksamhetsår. Föreningen har 2021 erhållit ersättning från Folksam för en del av beloppet för grävning och åtgärder utförda våren 2020 för spilledning på sträckan 13B-11A framför hus 11G och för reparation av spilledning framfört port 11C.

Fasader och balkonger

Regnstormarna som drog in över Umeå vintern 2020 medförde att ett antal lägenheter fick problem med utifrån kommande vatten och fukt i yttervägg. I det akuta skedet med inträngande vatten via fönster har FSN Nordfönster som 2014-15 monterade de nya fönstren anlåtats för felavhjälpling och Planea för fuktbesiktning. Misstanke väcktes om att vattnet letar sig in mot vägg via fasaden. Styrelsen beställde under våren 2021 besiktning av drabbade fasader och fönster för att utröna om det fanns fog för denna misstanke.

Föreningen tilläggsisolerade fasaderna 1988 och de fick sitt nuvarande utseende med plåtdetaljer och stenifasadskivor. Enligt underhållsplanen är byte av fasadskivor och plåtdetaljer förlagda till 2028. Byte av balkongräcken är också förlagda till 2028. Balkongerna renoverades senast 1990 då balkongnosarna åtgärdades och plåtuppviket på undersidan monterades som en skyddsåtgärd mot fortsatt korrodering av betongen. Föreningen rekommenderades 1990 att glasa in balkongerna.

Skulle besiktningen visa på ett generellt fuktproblem bakom fasadskivorna så kan det bli aktuellt att tidigarelägga bytet av fasader och då samtidigt renovera balkongerna. I väntan på svar från besiktningen arbetade styrelsen fram en enkel enkät som delades ut till alla medlemmar med frågor om intresset för renovering/ inglasning/utbyggnad av balkong och fasad. Detta för att sondera intresset hos föreningens medlemmar.

Förändringar avtal och avgifter

Avgiften till föreningen har höjts med två procent från och med första juli 2020 och nya parkeringsavgifter började gälla första oktober 2020.

Under verksamhetsåret har föreningen tecknat avtal med Energiretur om drift och skötsel av fastighetens värmesystem och undercentral. Avtalet med NPAB har förlängts.

Föreningen har utökat parksteravtalet med Securitas så att det inkluderar möjligheten till månadsparkering för husvagnar/husbilar/släp på anvisad plats på parkeringen Mariehemsvägen 15.

Er ordförande

Marianne Laimer Molin

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trandansen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-10-21. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-26.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen gör ett positivt resultat för verksamhetsåret beroende på lägre kostnader för underhållsåtgärder.

Totalt sett har driftkostnaderna, bortsett från rep- och underhållskostnader, i föreningen minskat jämfört med föregående år. Lägre kostnad för underhåll, dock högre för reparationer samt lägre kostnad för de taxebundna utgifterna totalt sett. Däremot har kostnaden för bl a snö- och halkbekämpning ökat. Räntekostnaderna fortsätter att minska i och med bättre ränteläge samt årliga amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 72% till 69%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 055 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 532 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trandansen 7 i Umeå kommun. På fastigheten har under åren 1964-66 uppförts 9 flerfamiljshus samt 3 garagebyggnader med 75 bilplatser. År 1992 har 2 st kretsloppshus samt en garagebyggnad med 3 MC-platser uppförts. År 2005 har en garagebyggnad med 24 bilplatser i kallgarage uppförts. År 2008 har ett cykelgarage uppförts. Fastigheternas adress är Mariehemsvägen 11 A-G, 13 A-E och 15 A-D i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
18	24	80	32	28	182

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	102	189

Total bostadsarea	16 153 m ²
Årets taxeringsvärde	227 156 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	227 156 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt driftövervakning och underhållsplanering enligt tecknat avtal.

Föreningen har även avtal med N Production i Umeå AB om fastighetskötsel och snöröjning/sandning, Coor Norrland Lokalvård AB om trappstädning, Energiretur om drift, Löfgren & Co Park Mark AB om skötsel av buskage och perennplanteringar, ComHem om digitalTV, Telia/Halebop (f.d Riksnet) om internet.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

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 438 tkr och planerat underhåll för 2 377 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i Umeå 2021 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt ca 2 818 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 804 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tilläggsisolering av fasader	1988	
Stambyte, badrumsrenovering	1998-99	Kostnad 17,1 milj, därav 14,5 milj via lån
Kollektiv elmätning	1999	
Fastighetsnät med internet	1999	
Byte elsystem	2005	Kostn 4,5 milj därav 2,6 milj via lån
Byte av fönsterdörrar	2008-09	Kostnad 2 milj
Byte av lägenhetsdörrar	2009-10	Kostnad 2 milj
Individuell elmätning	2010	Udermätare i samtliga lgh, kostn 531 tkr
Byte värmekulvert och åtgärder på värmesystemet	2011-13	Kostnad 19,5 milj varav 15 milj via lån
Byte fönster	2014-15	Kostnad 10,4 milj varav 6 milj via lån
Mark, asfaltering	2015-17	Kostnad ca 7 milj varav 3,3 milj via lån
Garage, belysning	2017	Kostnad ca 700 tkr
Belysning källare	2019	Kostnad ca 200 tkr
Huskropp utvändigt, dränering och spill installationer, bl a injustering av värme och ventilation samt spolning och filmning	2019-2020	Kostnad ca 5 200 tkr
Gemensamma utrymmen, kök samlingslokal mm	2019-2020	Kostnad ca 950 tkr
		Kostnad ca 310 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstugeutrustning	84 913
Installationer, bl.a byte armaturer	360 631
Huskropp utvändigt, fasadmålning	168 038
Markytor, markåterställande sista etappen, byte dagvatten	1 763 559

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Laimer Molin	Ordförande	2021
Anders Martinsson, avflyttad	Vice ordförande	2022
Åke Brännström, avflyttad	Ledamot	2022
Jennifer Lundström	Ledamot	2022
Emma West	Ledamot	2021
Lena G Lundström, avsagt sig uppdraget	Ledamot	2021
Matteus Tesfu	Ledamot	2022
Viktoria Danielsson	Ledamot	2022
Vakant plats tom 2021	Ledamot	
Mattias Tegström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gertrud Weinehall	Suppleant	2022
Camilla Holmlund	Suppleant	2021
Moa Falk	Suppleant	2021
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Gunilla Bergman	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Åke Rönnlund	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Åke Rönnlund	2021
Neda Dimova Brännström	2021
Pär Schelin, sammankallande	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 253 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 253 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 2 %.

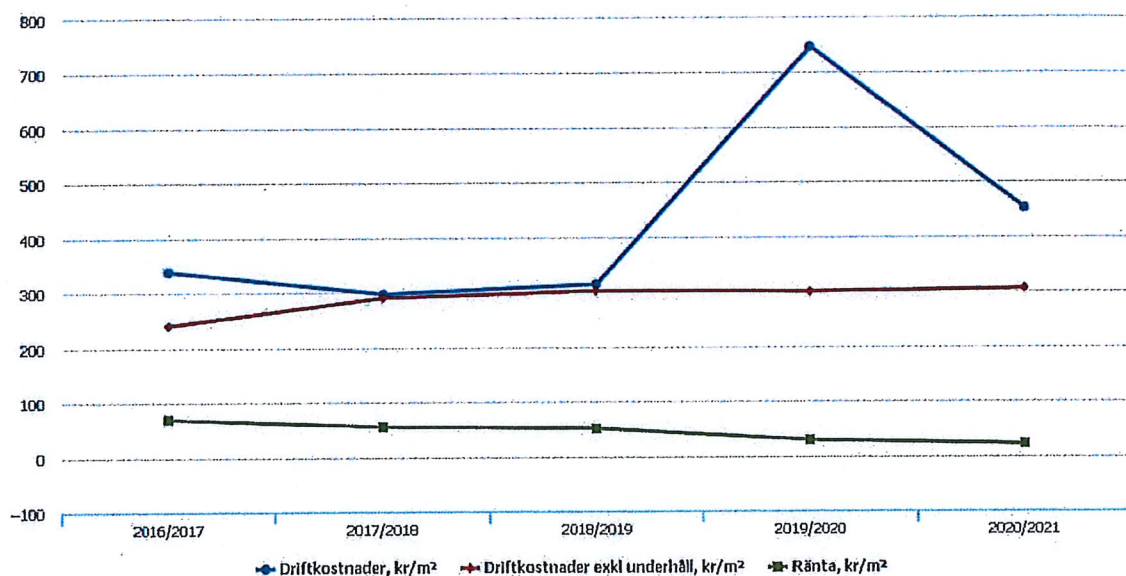
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 477 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	10 091	10 022	10 028	9 933	10 120
Resultat efter finansiella poster	1 477	-3 280	2 908	2 377	1 953
Soliditet %	4	-2	8	1	-5
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	69	72	199	126	144
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	41	-	-	-	-
Driftkostnader inkl underhåll, kr/m ²	452	706	314	297	338
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	305	300	302	290	240
Ränta, kr/m ²	22	29	51	55	69
Skuldkvot %	3,01	3,35	3,45	3,62	4,06



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. [↗](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	679 180	415 159	2 047 681	-3 279 541
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 279 541	3 279 541
Reservering underhållsfond		2 804 000	-2 804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 377 141	2 377 141	
Årets resultat				1 477 036
Vid årets slut	679 180	842 018	-1 658 719	1 477 036

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 231 860
Årets resultat	1 477 036
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 377 141
Summa	-181 683

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 181 683**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 090 545	10 021 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 024 293	407 655
Summa rörelseintäkter		11 114 838	10 429 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 296 714	-11 399 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-876 844	-693 144
Personalkostnader	Not 6	-118 532	-158 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 055 405	-988 700
Summa rörelsekostnader		-9 347 495	-13 238 943
Rörelseresultat		1 767 343	-2 809 305
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	69 504	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 566	5 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-361 377	-475 728
Summa finansiella poster		-290 307	-470 236
Resultat efter finansiella poster		1 477 036	-3 279 541
Årets resultat		1 477 036	-3 279 541

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 095 723	33 003 356
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	556 847	704 619
Summa materiella anläggningstillgångar		32 652 571	33 707 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	724 000	724 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		724 000	724 000
Summa anläggningstillgångar		33 376 571	34 431 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-648	1 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	82 596	84 329
Summa kortfristiga fordringar		81 948	85 688
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 453 895	2 679 470
Summa kassa och bank		3 453 895	2 679 470
Summa omsättningstillgångar		3 535 843	2 765 158
Summa tillgångar		36 912 413	37 197 133

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	679 180	679 180	
Fond för yttre underhåll	842 018	415 159	
Summa bundet eget kapital	1 521 198	1 094 339	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 658 719	2 047 681	
Årets resultat	1 477 036	-3 279 541	
Summa fritt eget kapital	-181 683	-1 231 860	
Summa eget kapital	1 339 515	-137 521	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 034 930	33 475 409
Summa långfristiga skulder		27 034 930	33 475 409
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 440 479	1 487 644
Leverantörsskulder	Not 18	532 121	990 469
Skatteskulder	Not 19	29 056	3 173
Övriga skulder	Not 20	225 215	250 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 311 098	1 127 932
Summa kortfristiga skulder		8 537 968	3 859 245
Summa eget kapital och skulder		36 912 413	37 197 133

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	80
Standardförbättringar (Fönster)	Linjär	40
Markanläggningar (Garage, cykelbod)	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 700 904	7 550 208
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	104 197	103 744
Hyror, garage	443 801	418 335
Hyror, p-platser	264 742	265 861
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 499	-7 130
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 240	-1 265
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-177 822	-163 707
Bränsleavgifter, bostäder	1 289 436	1 289 436
Elavgifter	470 826	565 301
Summa nettoomsättning	10 090 545	10 021 983

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	141 960	141 960
IT-avgifter	163 800	163 800
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgift	32 679	24 322
Fakturerade kostnader, inkasso & faktureringsavg 17 kr/lgh/mån	37 848	39 108
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	-8
Övriga rörelseintäkter, Parkster, 2:a handsuthyrning	33 595	38 473
Försäkringsersättningar	614 401	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 024 293	407 655

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-2 377 141	-6 559 821
Reparationer	-438 248	-305 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-307 098	-301 638
Försäkringspremier	-166 714	-146 173
Kabel- och digital-TV	-319 997	-317 772
Återbäring från Riksbyggen	6 600	0
Obligatoriska besiktningar	-26 060	-73 393
Bevakningskostnader	-4 800	-26 835
Snö- och halkbekämpning	-315 681	-287 003
Drift och förbrukning, övrigt	0	-18 291
Förbrukningsinventarier	-110 238	-61 887
Fordons- och maskinkostnader, Servicebil/slöp	-1 313	0
Vatten	-438 305	-438 050
Fastighetsel	-1 075 705	-1 167 638
Uppvärmning	-700 018	-731 773
Sophantering och återvinning	-255 612	-240 758
Förvaltningsarvode drift, yttre- och inre skötsel samt trädgårdsskötsel	-766 384	-722 064
Summa driftskostnader	-7 296 714	-11 399 031

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-618 268	-607 388
IT-kostnader	-4 319	-4 498
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 305	-1 397
Kreditupplysningar	-3 480	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 415	-26 279
Representation	0	-1 017
Kontorsmateriel	-6 169	-5 465
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 056
Medlems- och föreningsavgifter	-7 280	-14 560
Bankkostnader	-3 230	-3 160
Advokat och rättegångskostnader	-158 503	0
Övriga externa kostnader	-6 500	-5 350
Summa övriga externa kostnader	-876 844	-693 144

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till uppdragstagare	0	-9 464
Styrelsearvoden	-33 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-55 481	-78 498
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-3 600
Sociala kostnader	-26 451	-34 506
Summa personalkostnader	-118 532	-158 068

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-782 495	-782 495
Avskrivning Markanläggningar	-43 787	-43 787
Avskrivningar tillkommande utgifter	-81 351	-81 351
Avskrivning Maskiner och inventarier	-133 409	-66 705
Avskrivning Installationer	-14 363	-14 363
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 055 405	-988 700

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, Riksbyggens andelsutdelning	69 504	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	69 504	0 <small>DK</small>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	1 509	5 301
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	191
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 566	5 492

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-361 377	-475 728
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-361 377	-475 728

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	47 601 768	47 601 768
Mark	8 200 000	8 200 000
Tillkommande utgifter	3 254 037	3 254 037
Markanläggning	1 582 480	1 582 480
	60 638 285	60 638 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 638 285	60 638 285

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-26 480 031	-25 697 537
Tillkommande utgifter	-488 106	-406 755
Markanläggningar	-666 792	-623 005
	-27 634 929	-26 727 297

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-782 495	-782 495
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-81 351	-81 351
Årets avskrivning markanläggningar	-43 787	-43 787
	-907 633	-907 633

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-28 542 562	-27 634 930
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 959 569	33 003 356
Varav		
Byggnader	20 339 242	21 121 737
Mark	8 200 000	8 200 000
Tillkommande utgifter	2 684 580	2 765 931
Markanläggningar	871 901	915 688

Totalt taxeringsvärde	227 156 000	227 156 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 956 000</i>	<i>140 956 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>86 200 000</i>	<i>86 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 417 778	750 731
Installationer	1 623 332	1 623 332
	3 041 110	2 374 063
Årets anskaffningar		
Installationer	0	667 047
	0	667 047
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 041 110	3 041 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-817 435	-750 731
Installationer	-1 519 055	-1 504 692
	-2 336 490	-2 255 423
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-133 409	-66 705
Installationer	-14 362	-14 362
	-147 772	-81 067
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-950 845	-817 435
Installationer	-1 533 417	-1 519 055
	-2 484 262	-2 336 490
Restvärde enligt plan vid årets slut	556 848	704 619
Varav		
Inventarier och verktyg	466 933	600 342
Installationer	89 915	104 277 <small>✓</small>

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-06-30	2020-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	724 000	724 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	724 000	724 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-648	1 359
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-648	1 359

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	753	3 887
Förutbetalda driftkostnader	38 933	38 832
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 950	41 610
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 960	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 596	84 329

Not 16 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	506 057	501 414
Transaktionskonto	2 947 837	2 178 056
Summa kassa och bank	3 453 895	2 679 470

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	33 475 409	34 963 053
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 210 479	-1 487 644
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 230 000	
Långfristig skuld vid årets slut	27 034 930	33 475 409

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,06%	2021-06-30	4 699 516,00	-4 590 856,00	108 660,00	0,00
NORDEA	1,25%	2022-06-15	5 480 000,00	0,00	250 000,00	5 230 000,00
SWEDBANK	1,47%	2023-03-24	5 456 000,00	0,00	124 000,00	5 332 000,00
SWEDBANK	1,22%	2024-01-25	3 510 023,00	0,00	222 860,00	3 287 163,00
NORDEA	0,77%	2024-06-19	6 640 000,00	0,00	160 000,00	6 480 000,00
NORDEA	0,87%	2025-02-19	5 912 174,00	0,00	307 124,00	5 605 050,00
SWEDBANK	0,91%	2026-06-17	0,00	4 590 856,00	0,00	4 590 856,00
SWEDBANK	1,06%	2028-05-24	3 265 340,00	0,00	315 000,00	2 950 340,00
Summa			34 963 053,00	0,00	1 487 644,00	33 475 409,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 1 460 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 460 tkr årligen

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	204 672	990 469
Ej reskontraförda leverantörsskulder	327 449	0
Summa leverantörsskulder	532 121	990 469

Not 19 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	29 056	3 173
Summa skatteskulder	29 056	3 173

Not 20 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	232 606	247 092
Skuld för moms	-7 391	2 996
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Summa övriga skulder	225 215	250 028

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	35 765	28 842
Upplupna driftskostnader	237 048	5 175
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-1	53 783
Upplupna elkostnader	56 114	50 104
Upplupna värmekostnader	33 095	34 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 125	68 965
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	920 952	886 712
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 311 098	1 127 932

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	44 183 000	44 183 000

Not Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	0	0
---------------------	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-10-18

Ort och datum

Marianne Lajmer Molin Matteus Tesfu

Marianne Lajmer Molin

Matteus Tesfu

Jennifer Lundström

Emma West

Viktoria Danielsson

Mattias Tegström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 oktober - 2021

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Trandansen, org. nr 794000-1865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Trandansen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 upp-lyser, 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 att utföra 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 professionell 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, felaktlig 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 att utföra 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 Trandansen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

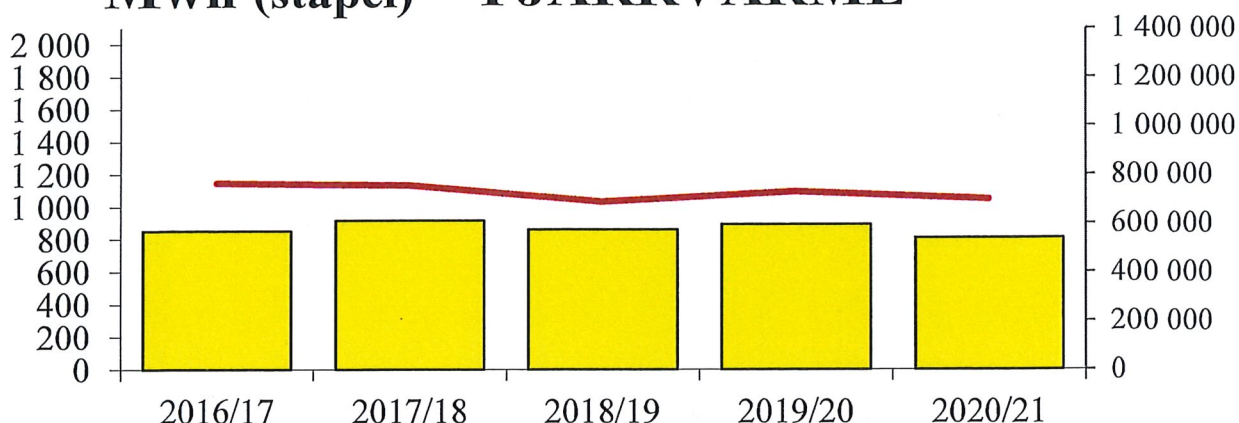
Umeå den 18 oktober -2021

KPMG AB

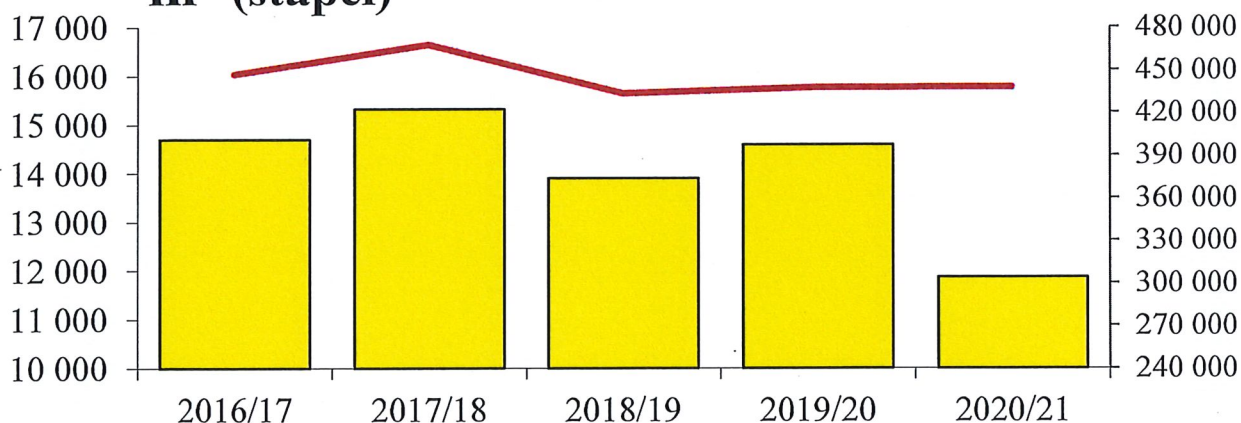

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Gunilla Bergman
Förtroendevald revisor

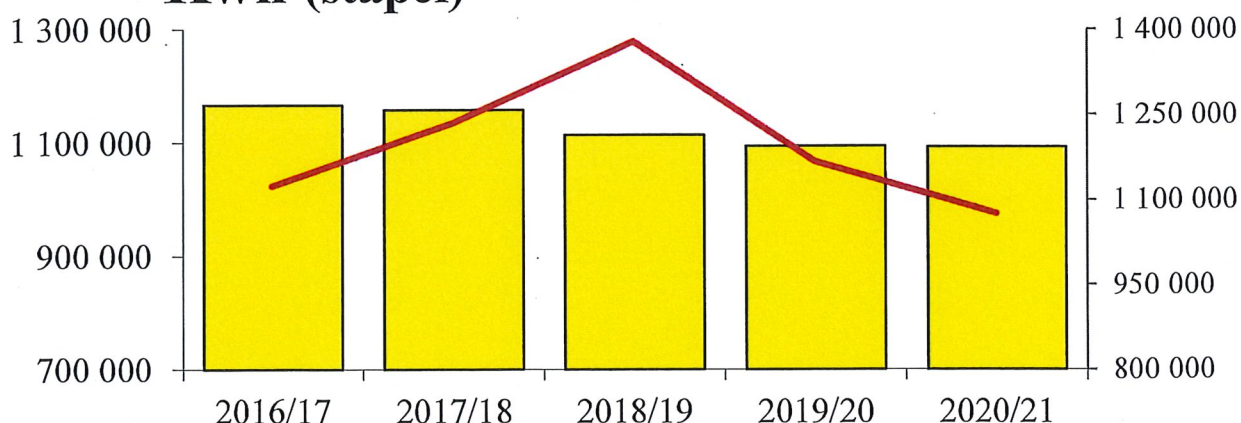
Mwh (stapel) FJÄRRVÄRME



m³ (stapel) VATTEN



Kwh (stapel) EL



Ovanstående diagram visar årsförbrukning av fjärrvärme, vatten och el de senaste 5 åren. Linjediagrammen visar kostnadsutvecklingen (SKR) de senaste fem åren (högra skalan). Elförbrukning i lägenheterna har minskat med ca 20 % sedan individuell mätning införts. Minskad värmeförbrukning beror på installation av värmepåväxlare som dock har lett till ökad elförbrukning med ca 250 000 kWh per år.

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/liqvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Trandansen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trandansen 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

