

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Gläntan i Syd
Org nr: 769622-5411



CF UR CS
RS VR

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Handwritten signatures and initials: LS, JF, UM, AS, V.S.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gläntan i Syd får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dansbanan 1 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med 140 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013-2014. Fastighetens adresser är Oxenstiernas Allé 11-17, Gamla Enköpingsvägen 168 och 174, Stallgatan 10-20 samt Skrivargatan 15-29 i Sundbyberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.

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
31	45	32	12	20	140

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
1	72

Total tomtarea 7 382 m²

Bostäder bostadsrätt 10 197 m²

Total lokalarea 130 m²

Årets taxeringsvärde 274 343 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 274 343 000 kr

Handwritten signatures and initials: *UW*, *RS*, *VS*, *JK*, *UW*

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Stora Ursvik KB	130	2021-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,43 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 574 tkr och planerat underhåll för 698 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 1098 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byggarbeten och material	375 989
Stamspolning, takavluftning	279 125
Omläggning av plattor	43 375

19

AS JR UW
BS NS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Magnus Uhrwing	Ordförande	2021
Nour Samaan	Ledamot	2021
Rebecca Spanier	Ledamot	2021
Joakim Forsberg	Ledamot	2021
Christian Bengtzeli	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Mac Mahon	Suppleant	2021
Ulrika Bartholf	Suppleant	2021
Hülya Bahar	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Patrik Hillbo	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Ann-Britt Wik	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Berivan Yesil	2021
Miral Panagiotidou	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

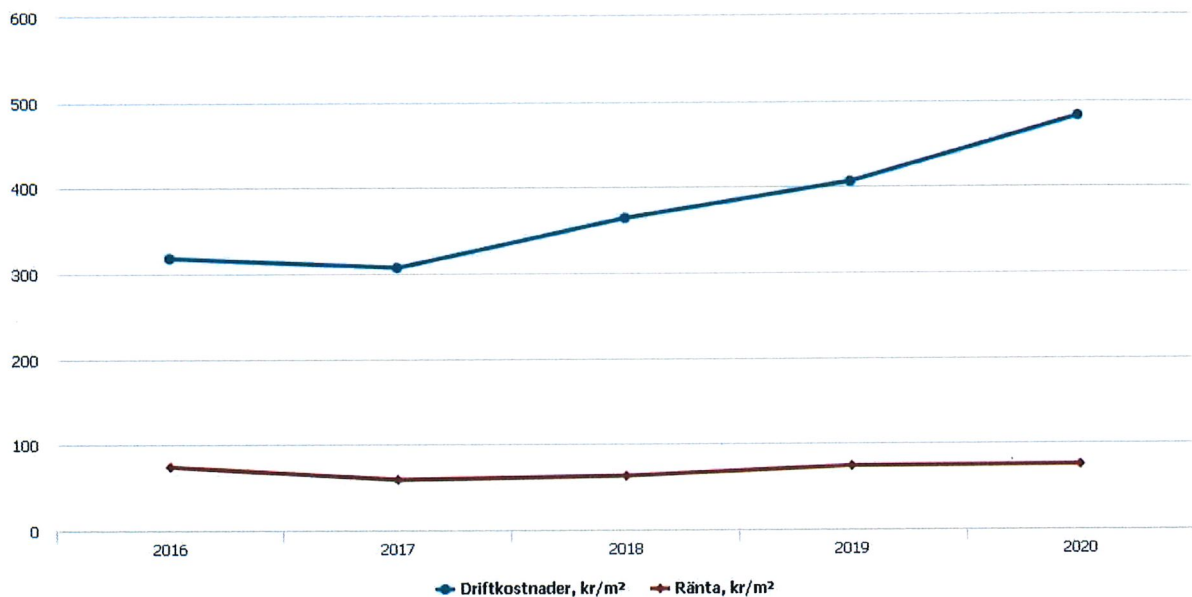
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 550 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

CS JF Uhr
SS VS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 154	6 680	7 109	6 966	6 875
Resultat efter finansiella poster	-2 192	-2 088	-909	-517	-95
Årets resultat	-2 192	-2 088	-909	-517	-95
Resultat exklusive avskrivningar	262	365	1 545	1 938	2 359
Balansomslutning	399 378	402 362	403 880	407 272	410 586
Soliditet %	79	79	79	79	78
Likviditet %	241	207	247	103	130
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	550	550	550	550	547
Driftkostnader, kr/m ²	482	406	364	307	318
Ränta, kr/m ²	75	74	63	59	74
Underhållsfond, kr/m ²	436	397	307	240	151
Lån, kr/m ²	7 968	7 982	8 006	8 216	8 523



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials: OF, UMR, GS, RS, AS.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 725 000	0	0	4 105 901	-6 152 937	-2 088 736
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 088 736	2 088 736
Reservering underhållsfond				1 098 000	-1 098 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-698 489	698 489	
Årets resultat						-2 192 553
Vid årets slut	321 725 000	0	0	4 505 412	-8 641 184	-2 192 553

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 241 673
Årets resultat	-2 192 553
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 098 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	698 489
Summa	-10 833 737

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 10 833 737
--	---------------------

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

19

Handwritten signatures and initials:
 F (for Förening)
 U (for Styrelse)
 S (for Styrelse)
 RS (for Räkning)
 NS (for Notiser)

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 154 025	6 680 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 610	45 337
Summa rörelseintäkter		7 200 635	6 725 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 976 909	-4 199 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 007 805	-1 236 589
Personalkostnader	Not 6	-190 644	-182 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 454 641	-2 454 641
Summa rörelsekostnader		-8 629 999	-8 074 197
Rörelseresultat		-1 429 364	-1 348 556
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	6 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 445	9 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-773 634	-756 285
Summa finansiella poster		-763 189	-740 180
Resultat efter finansiella poster		-2 192 553	-2 088 736
Årets resultat		-2 192 553	-2 088 736

Handwritten signatures and initials: RF, Umr, SS, RS, MS.

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	394 668 479	397 123 119
Summa materiella anläggningstillgångar		394 668 479	397 123 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	70 000	70 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 000	70 000
Summa anläggningstillgångar		394 738 479	397 193 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 807	6 789
Övriga fordringar		31 739	579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	362 703	142 782
Summa kortfristiga fordringar		400 249	150 150
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 239 811	5 018 904
Summa kassa och bank		4 239 811	5 018 904
Summa omsättningstillgångar		4 640 061	5 169 054
Summa tillgångar		399 378 540	402 362 173

JF

W

U

RS

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	321 725 000	321 725 000	
Fond för yttre underhåll	4 505 412	4 105 901	
Summa bundet eget kapital	326 230 412	325 830 901	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 641 183	-6 152 937	
Årets resultat	-2 192 553	-2 088 736	
Summa fritt eget kapital	-10 833 737	-8 241 673	
Summa eget kapital	315 396 675	317 589 228	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	82 057 615	82 281 535
Summa långfristiga skulder		82 057 615	82 281 535
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	223 887	206 841
Leverantörsskulder		331 550	390 681
Skatteskulder		106 860	100 510
Övriga skulder	Not 15	198 104	200 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 063 849	1 593 364
Summa kortfristiga skulder		1 924 250	2 491 410
Summa eget kapital och skulder		399 378 540	402 362 173

Handwritten signatures and initials: "OF", "mr", "LS", "AS", "KS".

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 192 553	-2 088 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 454 641	2 454 641
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 087	365 905
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-250 100	295 663
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-584 206	761 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-572 219	1 423 421
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-206 874	-191 088
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-206 874	-191 088
Årets kassaflöde	-779 093	1 232 333
Likvidamedel vid årets början	5 018 905	3 786 572
Likvidamedel vid årets slut	4 239 811	5 018 905
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Handwritten signatures and initials: JF, MS, CS, BS, US.

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Handwritten signatures and initials: JF, Umr, K, BS, VS.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 608 620	5 141 235
Hyrer, lokaler	317 028	268 152
Hyrer, garage	649 080	649 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-48 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-47 122	-58 659
Rabatter bostäder	-1 797	0
Vattenavgifter	180 438	158 603
Elavgifter	495 778	521 893
Summa nettoomsättning	7 154 025	6 680 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	0	1 000
Övriga ersättningar	33 971	37 242
Fakturerade kostnader, inkasso	3 960	3 780
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	8 679	3 320
Summa övriga rörelseintäkter	46 610	45 337

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-698 489	-166 756
Reparationer	-573 653	-263 229
Självrisk	-44 481	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 430	-53 430
Försäkringspremier	-143 267	-100 171
Kabel- och digital-TV	-654 057	-545 253
Återbäring från Riksbyggen	0	10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 043	-2 253
Serviceavtal	-41 119	-32 939
Obligatoriska besiktningar	-20 398	-21 027
Bevakningskostnader	-9 852	-5 521
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 615	-11 713
Snö- och halkbekämpning	-76 437	-88 481
Förbrukningsinventarier	-76 630	-23 833
Vatten	-323 841	-342 436
Fastighetsel	-806 403	-939 158
Uppvärmning	-803 604	-1 039 143
Sophantering och återvinning	-421 953	-458 169
Förvaltningsarvode drift	-201 638	-117 062
Summa driftskostnader	-4 976 909	-4 199 975

Handwritten signatures and initials:
 ✓
 M
 B
 H

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-850 286	-875 412
IT-kostnader	-12 393	-124 977
Arvode, yrkesrevisorer	-25 500	-25 125
Övriga försäljningskostnader	-2 925	-2 475
Övriga förvaltningskostnader	-38 631	-121 041
Kreditupplysningar	-7 213	-10 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 783	-32 524
Telefon och porto	-9 837	-15 215
Medlems- och föreningsavgifter	-7 000	-7 000
Bankkostnader	-3 272	-3 292
Övriga externa kostnader	-16 965	-19 403
Summa övriga externa kostnader	-1 007 805	-1 236 589

6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-135 142	-131 490
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-10 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-47 002	-41 001
Summa personalkostnader	-190 644	-182 991

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 720

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton SBAB	9 996	9 024
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	449	361
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 445	9 385

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-772 781	-755 492
Övriga räntekostnader	-853	-793
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-773 634	-756 285

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "F", "ES", "U", and "RS".

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	294 965 998	294 965 998
Mark	114 837 002	114 837 002
	409 803 000	409 803 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	409 803 000	409 803 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 679 881	-10 225 240
	-12 679 881	-10 225 240
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 454 641	-2 454 641
	-2 454 641	-2 454 641
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 134 522	-12 679 881
Restvärde enligt plan vid årets slut	394 668 479	397 123 119
Varav		
Byggnader	279 831 477	282 286 117
Mark	114 837 002	114 837 002
Taxeringsvärden		
Bostäder	269 000 000	269 000 000
Lokaler	5 343 000	5 343 000
Totalt taxeringsvärde	274 343 000	274 343 000
varav byggnader	190 000 000	190 000 000
varav mark	84 343 000	84 343 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	70 000	70 000
Summa andra långfristiga fordringar	70 000	70 000

Handwritten signatures and initials: JF, Um, as, NS, and a blue checkmark.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 188	25 702
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 209	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	136 320	108 750
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	108 750	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 236	8 330
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 703	142 782

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	3 446 785	2 636 789
Swedbank bankkonto	25 282	45 675
Swedbank transaktionskonto	767 744	2 336 440
Summa kassa och bank	4 239 811	5 018 904

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	82 281 502	82 488 376
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-223 887	-206 841
Långfristig skuld vid årets slut	82 057 615	82 281 535

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,77%	2021-04-20	24 162 792,00	0,00	68 958,00	24 093 834,00
SBAB	0,77%	2021-04-20	29 162 792,00	0,00	68 958,00	29 093 834,00
SBAB	0,77%	2021-04-20	29 162 792,00	0,00	68 958,00	29 093 834,00
Summa			82 488 376,00	0,00	206 874,00	82 281 502,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 223 887 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 895 548 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 81 162 067 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Handwritten signatures and initials: "JF", "U", "DS", "PS".

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	181 500	174 500
Skuld för moms	16 604	25 606
Avräkning hyror och avgifter	0	-92
Summa övriga skulder	198 104	200 014

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	45 132	41 314
Upplupna driftskostnader	17 488	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 050	0
Upplupna elkostnader	112 395	94 544
Upplupna värmekostnader	55 952	114 468
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	545 253
Upplupna revisionsarvoden	25 125	24 750
Upplupna styrelsearvoden	144 688	139 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 203	150 741
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	634 816	482 804
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 063 849	1 593 364

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	88 275 000	88 275 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

19

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Styrelsens underskrifter

Lirsvik 2020-05-17

Ort och datum

H.M. Uhrwing

Hans-Magnus Uhrwing

Joakim Forsberg

Joakim Forsberg

Nour Samaan

Nour Samaan

Rebecca Spanier

Rebecca Spanier

Christian Bengtzeli

Christian Bengtzeli

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-17

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ann-Britt Wik

Ann-Britt Wik, ersätter Patrik Hillbo
Förtroendevald revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd, org.nr 769622-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

A

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

Medrevisorns 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 Bostadsrättsförening Gläntan i Syd för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underanskottet 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. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-17

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ann-Britt Wik
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Gläntan i Syd

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gläntan i Syd 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

