

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Rasten

Org nr: 769625-5970



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Rasten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 133 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 168 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade driftskostnader. Föreningen har under året haft större kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amortering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 500% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 140 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rasten 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1st kedjehus och 5st parhus i 1-2 våningar, sammanlagt 13 lägenheter. Fastighetens adress är Lech Walesas gata 46A-56B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	9
5 rum och kök	2
Summa	13

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carport	14
Antal p-platser	9

Total tomtarea	6 709 m ²
Total bostadsarea	1 178 m ²
Årets taxeringsvärde	21 189 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 748 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Telia	Kabel-TV
Kalmar Energi	El

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 21 tkr och planerat underhåll för 75 tkr. 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2021 och visar på ett underhållsbehov på 912 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 91 tkr (77 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 110 tkr (93 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gräsmattor	75 000

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning träpanel	2027	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Andreasson	Ordförande	2022
Lilian Gadd	Vice ordförande	2023
Ing-Marie Björk	Sekreterare	2022
Jyrki Melasniemi	Ledamot	2023
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Högfjäll	Suppleant	2022
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Ali Fazli	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Åsenius	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

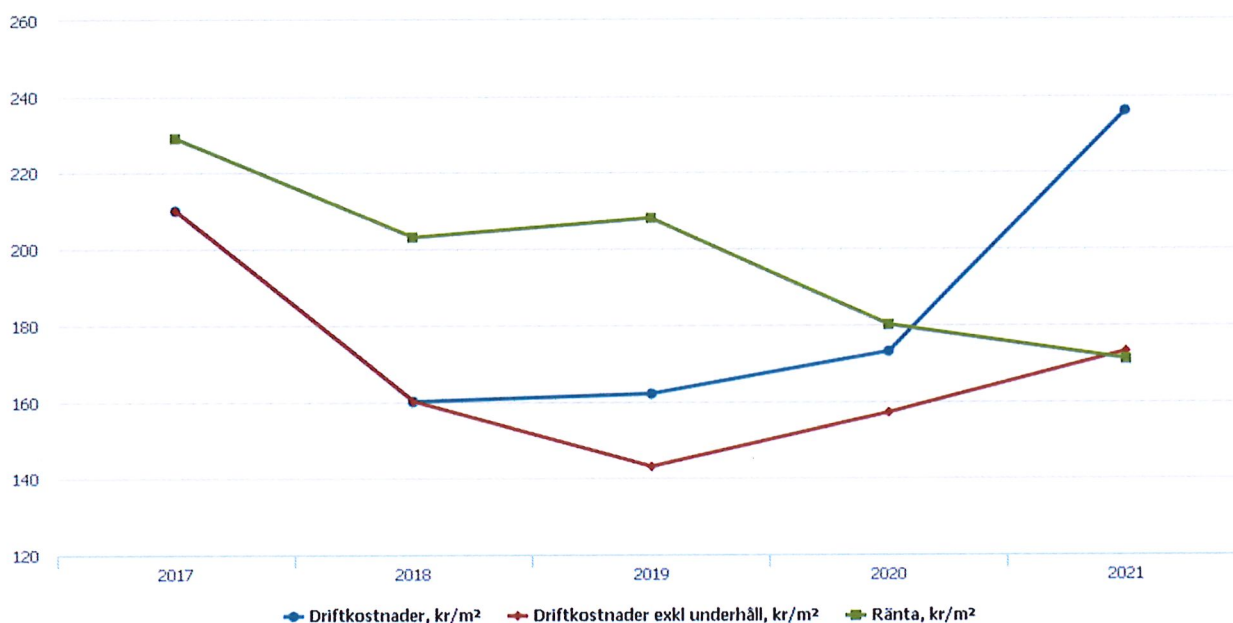
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 637 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	778	779	787	765	744
Resultat efter finansiella poster	-133	-37	-43	-50	-171
Årets resultat	-133	-37	-43	-50	-171
Resultat exklusive avskrivningar	140	241	234	227	106
Balansomslutning	33 870	34 137	34 325	34 521	34 668
Soliditet %	59	59	59	58	58
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	244	13	-	-	-
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	244	500	217	168	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	637	637	637	618	618
Driftkostnader, kr/m ²	236	173	162	160	210
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	173	157	143	160	210
Ränta, kr/m ²	171	180	208	203	229
Lån, kr/m ²	11 750	11 873	11 989	12 099	12 159
Skuldkvot %	17,10	17,31	17,27	17,88	18,43
Genomsnittsränta	1,44	1,50	1,73	1,62	1,80



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 700 000			745 300	-1 356 463	-36 962
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-36 962	36 962
Reservering underhållsfond				110 000	-110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-75 000	75 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-133 040
Vid årets slut	20 700 000	0	0	780 300	-1 428 425	-133 040

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 393 425
Årets resultat	-133 040
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 000
Summa	-1 561 465

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 561 465**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	777 875	779 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 443	28 704
Summa rörelseintäkter		809 318	807 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-394 920	-315 408
Personalkostnader	Not 6	-76 168	-35 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-273 446	-277 535
Summa rörelsekostnader		-744 534	-628 583
Rörelseresultat		64 784	179 262
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 872	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 169	751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-200 865	-216 975
Summa finansiella poster		-197 824	-216 224
Resultat efter finansiella poster		-133 040	-36 962
Årets resultat		-133 040	-36 962

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 227 228	33 500 674
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 227 228	33 500 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		33 246 728	33 520 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		276	9
Övriga fordringar	Not 13	601	255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	42 715	63 158
Summa kortfristiga fordringar		43 592	63 422
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	579 804	552 928
Summa kassa och bank		579 804	552 928
Summa omsättningstillgångar		623 396	616 350
Summa tillgångar		33 870 124	34 136 524

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 700 000	20 700 000
Fond för yttre underhåll	780 300	745 300
Summa bundet eget kapital	21 480 300	21 445 300
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 428 425	-1 356 463
Årets resultat	-133 040	-36 962
Summa fritt eget kapital	-1 561 465	-1 393 425
Summa eget kapital	19 918 835	20 051 875
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 695 598
Summa långfristiga skulder	13 695 598	9 471 911
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	145 810
Leverantörsskulder	27 089	416
Övriga skulder	Not 17	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	82 793
Summa kortfristiga skulder	255 692	4 612 738
Summa eget kapital och skulder	33 870 125	34 136 524

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
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	749 832	749 832
Hyrer, p-platser	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 600
Vattenavgifter	22 043	23 308
Summa nettoomsättning	777 875	779 140

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	28 704	28 704
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 618	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	31 443	28 704

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-75 000	-18 500
Reparationer	-20 651	-6 784
Försäkringspremier	-14 035	-12 259
Kabel- och digital-TV	-31 497	-31 068
Återbäring från Riksbyggen	1 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-536	-529
Snö- och halkbekämpning	-14 168	-5 581
Förbrukningsmaterial- och inventarier	-20 617	-32 206
Vatten	-38 570	-39 057
Fastighetsel	-16 329	-16 319
Sophantering och återvinning	-28 709	-26 764
Förvaltningsarvode, extra debiterat	-19 403	-14 555
Summa driftskostnader	-278 414	-203 623

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-90 489	-88 912
Arvode, yrkesrevisorer	-11 438	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-7 987	-9 329
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 808	0
Representation	-160	0
Medlems- och föreningsavgifter	-715	-715
Bankkostnader	-1 910	-1 955
Summa övriga externa kostnader	-116 506	-111 785

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-24 200	-21 744
Sammanträdesarvoden	-8 000	-9 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 275	-1 200
Övriga kostnadsersättningar	-254	-109
Sociala kostnader	-4 179	-3 186
Justering av tidigare periodiserade personalkostnader	-38 260	0
Summa personalkostnader	-76 168	-35 640

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 000	-270 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 446	-3 446
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 089
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-273 446	-277 535

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 872	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 872	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-200 745	-212 100
Räntekostnader till kreditinstitut	-120	0
Övriga finansiella kostnader	0	-4 875
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-200 865	-216 975

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 400 000	32 400 000
Mark	2 700 000	2 700 000
Anslutningsavgifter	34 456	34 456
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 134 456	35 134 456

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 620 000	-1 350 000
Anslutningsavgifter	-13 783	-10 337
	-1 633 783	-1 360 337
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-270 000	-270 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 446	-3 446
	-273 446	-273 446
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 907 229	-1 633 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 227 227	33 500 673

Varav

Byggnader	30 510 000	30 780 000
Mark	2 700 000	2 700 000
Anslutningsavgifter	17 227	20 673

Taxeringsvärden

Småhus	21 189 000	14 748 000
Totalt taxeringsvärde	21 189 000	14 748 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 739 000</i>	<i>11 109 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 450 000</i>	<i>3 639 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	20 446	20 446
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 446	20 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-20 446	-16 356
	-20 446	-16 356
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-4 089
	0	-4 089
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 446	-20 446
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 446	-20 446
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	19 500	19 500
Summa andra långfristiga fordringar	19 500	19 500

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	255	255
Momsfordringar	346	0
Summa övriga fordringar	601	255

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 488	14 035
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 020	1 023
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 207	5 174
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	42 927
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 715	63 158

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	402 459	301 290
Transaktionskonto	177 346	251 638
Summa kassa och bank	579 804	552 928

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	13 841 408	13 986 956
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 489 534
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 810	-25 511
Långfristig skuld vid årets slut	13 695 598	9 471 911

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,46%	2023-03-24	4 726 720,00	0,00	5 800,00	4 720 920,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2025-03-30	4 770 702,00	0,00	20 000,00	4 750 702,00
SWEDBANK	1,54%	2031-03-25	4 489 534,00	0,00	119 748,00	4 369 786,00
Summa			13 986 956,00	0,00	145 548,00	13 841 408,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 145 810 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 924 552 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 771 046 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	0	-419
Skuld sociala avgifter och skatter	0	14 269
Summa övriga skulder	0	13 850

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	11 824	22 781
Upplupna elkostnader	3 192	3 294
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 837	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	61 940	57 352
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 793	83 427

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 400 000	14 400 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2022-03-28
Ort och datum

Kent Andreasson

Kent Andreasson

Lilian Gadd

Lilian Gadd

Moa Möller

Moa Möller

Ing-Marie Björk

Ing-Marie Björk

Jyrki Melasniemi

Jyrki Melasniemi

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2022

Franz Lindström

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Ali Fazli

Ali Fazli
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Rasten org.nr 769625-5970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Rasten för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns 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 på fel.

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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Rasten för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisor 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 vårt uttalande.

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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 30 april 2022

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ali Fazli
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. 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.

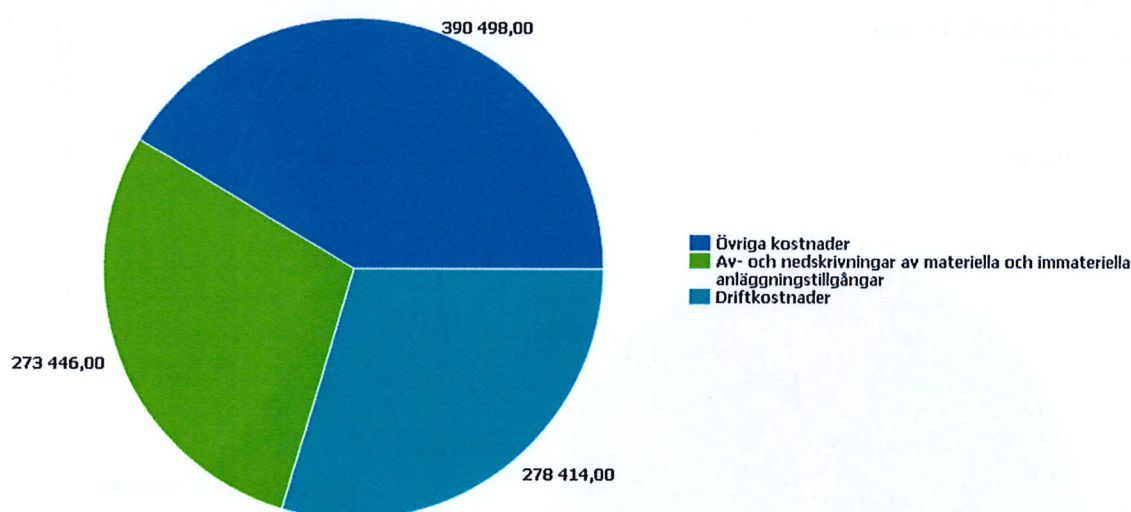
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

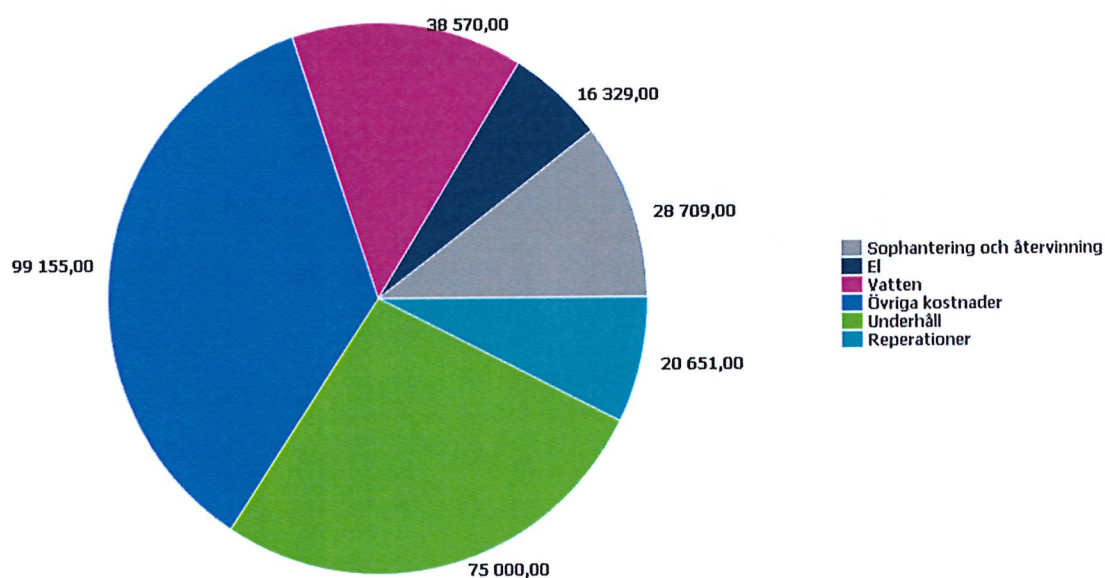
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	278 414	203 623
Övriga externa kostnader	116 506	111 785
Personalkostnader	76 168	35 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	273 446	277 535
Finansiella poster	197 824	216 224
Summa kostnader	942 359	844 807



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	19 403	1 767
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	12 788
Rabatt/återbäring från RB	-1 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	536	529
Snö- och halkbekämpning	14 168	5 581
Rep bostäder utg för köpta tj	16 008	4 591
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	734	963
Rep installationer utg för köpta tj	3 908	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 231
UH huskropp utg för köpta tj	0	18 500
UH Markytor utg för köpta tj	75 000	0
Fastighetsel	16 329	16 319
Vatten	38 570	39 057
Sophämtning	26 509	26 764
Extra sophämtning	2 200	0
Fastighetsförsäkring	14 035	12 259
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31 497	31 068
Förbrukningsinventarier	6 079	16 495
Förbrukningsmaterial	14 538	15 711
Summa driftkostnader	278 414	203 623



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

