

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Sadelmakaren
Org nr: 769602-7551



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.

Medlemsvinst

RBF Sadelmakaren är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 30 000 kronor i återbäring samt 28 512 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sadelmakaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 418% till 487%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 467 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 774 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 3 058 m², vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 14 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 198 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991-1993. Fastighetens adress är Bragegatan 2-8, Forssa Gränd 2-8, Stenhålgatan 10-18 och Älvåsgatan 25-29 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
20	6	69	81	22	198

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Varmgarage	Kallgarage	P-platser med el	P-plats utan el
10	40	42	59	12

Total tomtarea	35 497 m ²
Bostäder bostadsrätt	15 023 m ²
Total lokalarea	3 058 m ²

Årets taxeringsvärde	157 667 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 505 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,01 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning, inte förvaltare	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Bevakning	Securitas
Drift- och underhåll datorutrustning	2JK Konsult

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 496 tkr och planerat underhåll för 1 421 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 367 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt (takbehandling, värmekabel hängrännor)	2014
Markytor/lekplatser	2014
Byte låssystem	2016
Belysning och fiber	2016
Ducar	2016
Markytor	2016
Byte trinettök	2017
Byte styrutrustning	2017
Entrétag, vinkelrännor	2017
Asfaltering, utemiljö trädgård	2017
Plåtarbeten Coop	2018
Underhållsspolning, byte brunnar, ducar mm	2018
Byte takfönster, dörrstängare mm	2018
Målning p-platser mm	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Styrducar, luftrenare soprum	238 916
Puts fasad, takbehandling, dörröppnare	744 237
Asfaltering, armaturer, körgrind, staket	437 735

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ove Alven	Ordförande	2021
Erik Arnberg	Sekreterare	2020
Bernt Engvall	Vice ordförande	2021
Lillemor Jensen	Ledamot	2020
Per-Inge Eriksson	Ledamot	2020
Kenneth Arvidsson	Ledamot	2021
Eva Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sofie Bäckman	Suppleant	2020
Bo Magnusson	Suppleant	2020
Christer Junglert	Suppleant	2020
Jan Olof Holgersson	Suppleant	2021
Inger Boström	Suppleant	2021
Jan-Erik Andersson	Suppleant	2021
Jörgen Nykvist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Mats Sjöstrand	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

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 239 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 242 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-04-01.

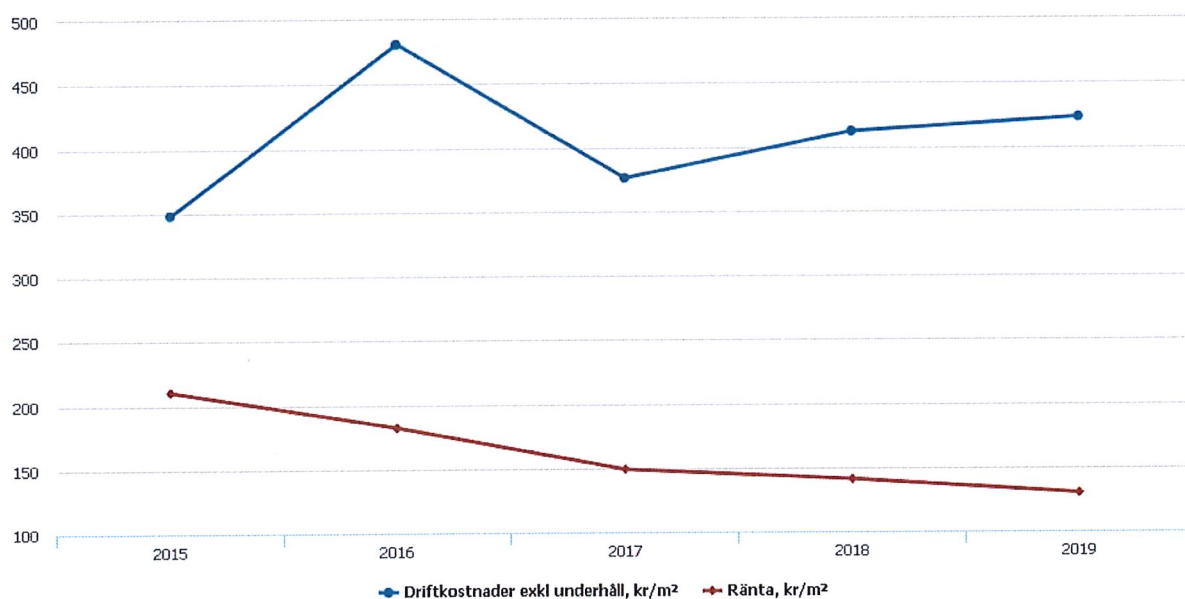
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 823 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	15 722	15 484	15 192	15 059	15 223
Resultat efter finansiella poster	2 307	2 770	2 977	1 637	2 510
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	171	171	171	160	321
Balansomslutning	139 145	138 355	137 853	135 941	134 912
Soliditet %	17	16	11	12	10
Likviditet %	487	418	310	262	275
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	823	811	795	795	795
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	423	412	376	481	348
Ränta, kr/m ²	130	141	149	182	210
Underhållsfond, kr/m ²	1 201	1 108	970	841	746
Lån, kr/m ²	6 216	6 288	6 358	6 415	6 482
Värmeförbrukning, MWh klimatkorregerad	2 405	2 269	2 352	2 393	2 423
Vattenförbrukning, m3	16 832	17 422	17 764	17 942	17 663
El, kWh	582 684	549 972	549 891	589 251	591 094



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	198 000	20 028 114	-1 548 603	2 770 119
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 770 119	-2 770 119
Reservering underhållsfond		3 100 000	-3 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 420 888	1 420 888	
Årets resultat				2 306 696
Vid årets slut	198 000	21 707 226	-457 596	2 306 696

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 221 516
Årets resultat	2 306 696
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 420 888
Summa	1 849 101

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 849 101

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	2 306 696
Avsättning till underhållsfond	- 3 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 420 888
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>627 584</i>



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 722 043	15 483 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 485	162 131
Summa rörelseintäkter		15 886 528	15 646 107
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 067 421	-8 063 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-595 401	-693 762
Personalkostnader	Not 6	-176 508	-200 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 467 218	-1 434 705
Summa rörelsekostnader		-11 306 548	-10 393 018
Rörelseresultat		4 579 980	5 253 089
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	28 512	28 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 353	43 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 348 149	-2 555 311
Summa finansiella poster		-2 273 284	-2 482 970
Resultat efter finansiella poster		2 306 696	2 770 119
Årets resultat		2 306 696	2 770 119



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	117 620 464	118 933 827
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	312 547	270 449
Summa materiella anläggningstillgångar		117 933 011	119 204 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	297 000	297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 000	297 000
Summa anläggningstillgångar		118 230 011	119 501 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	34 227	8 251
Övriga fordringar	Not 14	1 938 443	1 853 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	998 414	959 701
Summa kortfristiga fordringar		2 971 085	2 821 561
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	17 944 055	16 031 965
Summa kassa och bank		17 944 055	16 031 965
Summa omsättningstillgångar		20 915 139	18 853 526
Summa tillgångar		139 145 150	138 354 802



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	198 000	198 000
Fond för yttre underhåll	21 707 226	20 028 114
Summa bundet eget kapital	21 905 226	20 226 114
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-457 596	-1 548 603
Årets resultat	2 306 696	2 770 119
Summa fritt eget kapital	1 930 101	1 221 516
Summa eget kapital	23 754 327	21 447 631
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	111 092 504
Summa långfristiga skulder		111 092 504
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 300 000
Leverantörsskulder		411 640
Skatteskulder		38 813
Övriga skulder	Not 18	31 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 516 662
Summa kortfristiga skulder		4 298 319
Summa eget kapital och skulder	139 145 150	138 354 802



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
Standardförbättring/ombyggnation	Linjär	40
Gemensamhetslokal	Linjär	15
Ombyggnad gruppböende	Linjär	15
Byggnation garage efter brand	Linjär	20
Byggnation trapp i lokal	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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 362 628	12 180 024
Hyrer, lokaler	2 831 748	2 773 886
Hyrer, garage	334 933	336 900
Hyrer, p-platser	93 150	94 266
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-612	-782
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 291	-10 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 968	-5 783
Bränsleavgifter, lokaler	73 911	72 844
Debiterad fastighetsskatt	48 544	42 821
Summa nettoomsättning	15 722 043	15 483 976

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	15 120	15 120
Övriga lokalintäkter	75 720	77 220
Övriga avgifter	5 400	900
Övriga ersättningar	52 982	51 446
Fakturerade kostnader	900	1 260
Övriga rörelseintäkter	14 363	16 185
Summa övriga rörelseintäkter	164 485	162 131

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 420 888	-619 951
Reparationer	-495 759	-686 219
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-443 316	-415 276
Försäkringspremier	-292 368	-275 813
Kabel- och digital-TV	-135 826	-129 110
Återbäring från Riksbyggen	30 000	29 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-90 806	-9 558
Sotning	-14 534	-9 887
Obligatoriska besiktningar	-417 005	-223 963
Bevakningskostnader	-311 183	-266 107
Snö- och halkbekämpning	-382 024	-416 088
Statuskontroll	-74 179	-70 705
Drift och förbrukning, övrigt	-4 998	-42 730
Förbrukningsinventarier	-54 313	-57 166
Vatten	-458 026	-457 624
Fastighetsel	-687 158	-661 698
Uppvärmning	-1 354 481	-1 335 669
Sophantering och återvinning	-497 097	-478 274
Förvaltningsarvode drift	-1 963 459	-1 936 990
Summa driftkostnader	-9 067 421	-8 063 577



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
IT-kostnader	-471 671	-464 581
Arvode, yrkesrevisor	-4 217	-9 662
Övriga förvaltningskostnader	-26 776	-46 371
Kreditupplysningar	-2 692	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 045	-21 347
Telefon och porto	-41 613	-52 135
Medlems- och föreningsavgifter	-14 256	-14 256
Konsultarvoden	0	-81 000
Bankkostnader	-2 130	-2 160
Summa övriga externa kostnader	-595 401	-693 762

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-13 840
Styrelsearvoden	-142 000	-125 385
Sammanträdesarvoden	0	-17 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-14 000
Sociala kostnader	-22 508	-30 348
Summa personalkostnader	-176 508	-200 973

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 186 051	-1 186 051
Avskrivning Markinventarier	-60 000	-60 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 313	-67 313
Avskrivning Maskiner och inventarier	-153 854	-121 342
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 467 218	-1 434 705

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	28 512	28 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	28 512	28 512

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 190	43 648
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	181
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 353	43 829

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	118 758 225	118 758 225
Mark	10 844 260	10 844 260
Trapp till kontoret	500 000	500 000
Gemensamhetslokal	2 128 868	2 128 868
Ombyggnad gruppboende	259 695	259 695
Garage RB	1 200 000	1 200 000
	133 691 048	133 691 048
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 691 048	133 691 048
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 248 812	-12 248 812
Ny trapp till kontoret	-100 000	-50 000
Gemensamhetslokal	-905 138	-851 916
Ombyggnad gruppboende	-190 443	-173 130
Garage RB	-180 000	-120 000
	-13 624 393	-13 443 858
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 132 829	-1 132 829
Årets avskrivning trapp	-50 000	-50 000
Årets avskrivning gemensamhetslokal	-53 222	-53 222
Årets avskrivning ombyggnad gruppboende	-17 313	-17 313
Årets avskrivning garage RB	-60 000	-60 000
	-1 313 364	-1 313 364
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 937 757	-14 757 222
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 620 464	118 933 827
Varav		
Byggnader	104 243 756	105 376 585
Mark	10 844 260	10 844 260
Ny trapp till kontoret	350 000	400 000
Gemensamhetslokal	1 170 509	1 223 730
Ombyggnad gruppboende	51 939	69 252
Garage RB	960 000	1 020 000

Taxeringsvärden

Bostäder	140 600 000	110 450 000
Lokaler	17 067 000	15 055 000
Totalt taxeringsvärde	157 667 000	125 505 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 109 000</i>	<i>99 441 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 558 000</i>	<i>26 064 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	778 819	679 216
Installationer	1 320 383	1 320 383
	2 099 202	1 999 599
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	195 953	99 603
	195 953	99 603
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 295 155	2 099 202
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-508 371	-387 029
Installationer	-1 320 383	-1 320 383
	-1 828 754	-1 707 412
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-153 854	-121 342
	-153 854	-121 342
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-662 225	-508 371
Installationer	-1 320 383	-1 320 383
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 982 608	-1 828 754
Restvärde enligt plan vid årets slut	312 547	270 449
Varav		
Inventarier och verktyg	312 547	270 449

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	297 000	297 000
Summa andra långfristiga fordringar	297 000	297 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	27 376	1 000
Kundfordringar	6 851	7 251
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	34 227	8 251

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	25 815	0
Skattekonto	100 908	100 931
Andra kortfristiga fordringar	1 811 720	1 752 678
Summa övriga fordringar	1 938 443	1 853 609

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	315 165	292 368
Förutbetald kabel-tv-avgift	128 489	98 010
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 080	40 203
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	552 680	529 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	998 414	959 701

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	13 867 465	12 821 274
Transaktionskonto	4 076 590	3 210 691
Summa kassa och bank	17 944 055	16 031 965

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	112 392 504	113 692 504
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-1 300 000
Långfristig skuld vid årets slut	111 092 504	112 392 504

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-09-30	24 150 000,00	0,00	200 000,00	23 950 000,00
SWEDBANK	2,40%	2023-03-24	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	2,53%	2024-03-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	1,76%	2025-10-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	2,32%	2026-03-25	14 542 504,00	0,00	1 100 000,00	13 442 504,00
Summa			113 692 504,00	0,00	1 300 000,00	112 392 504,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 105 892 504 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	0	143 876
Mottagna depositioner	20 700	20 700
Skuld för moms	-496	90 507
Skuld sociala avgifter och skatter	11 000	8 000
Clearing	0	11 133
Summa övriga skulder	31 204	274 216

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	334 680	340 847
Upplupna driftskostnader	95 841	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 286	0
Upplupna elkostnader	62 427	61 363
Upplupna vattenavgifter	37 348	38 815
Upplupna värmekostnader	180 780	193 788
Upplupna kostnader för renhållning	41 272	37 708
Upplupna revisionsarvoden	10 266	16 000
Upplupna styrelsearvoden	38 000	36 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 223	245 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 991	1 386
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 591 548	1 200 844
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 516 662	2 173 149

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	251 904 000	251 904 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

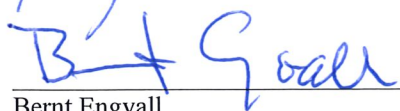


Styrelsens underskrifter

Borlänge 2020-04-08



Ove Alvéén



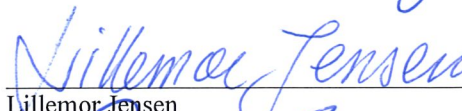
Bernt Engvall



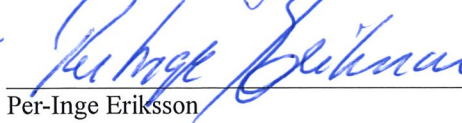
Kenneth Arvidsson



Erik Arnberg



Lillemor Jensen



Per-Inge Eriksson

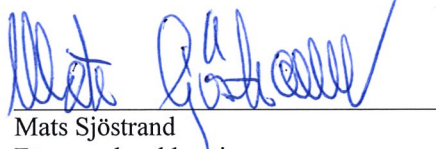


Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor



Mats Sjöstrand
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sadelmakaren, org. nr 769602-7551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sadelmakaren för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 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.

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.

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 BRF Sadelmakaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är 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 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 förtlöpande 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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

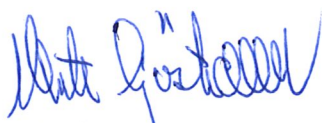
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Borlänge den 9/4-2020



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Mats Sjöstrand
Förtroendevald revisor

RBF SADELMAKAREN

Noteringar vid revision med redovisningsanknytning

Ver.nr	Lev.	Bel.	Anm.
1025,1032	2JKonsult	5.797	Dubbelfakturerat för augusti 2019
1190	-"	5.507	Licenser router 1 år; ej upptagen som förutbet. kostnad
1118	Telia	719	Kred.faktura som bokförts som debet.
832	RB	17.391	Julgranar 2018 bokf. 4118, Syst. brandskyddsarbete
927	RB	3.243	Återställt larm Valentino. Endast 16,91 % moms avdragen
			Är inte detta en kostnad Valentino skall stå för?
1010	RB/Morgans	35.837	Elinstall. av rökluckor bokf. 4344 medan luckorna bokf. på konto 4531.
1033	RB	3.382	Uppsättning nya infotavlor, bokf. konto 5410 medan själva tavlorna bokf. konto 1200, ver. 913.
1099	RB/Ni Lind	6.993	Inkoppling larm rökluckor, bokf. 4150, borde vara 4531.
1160	H-ssons El	14.112	Felsökning av undercentral Aptus, bokf. 4342. Aptus är väl låssystemet varför borde bokf. på 4347?
1211,1212	Ocab	3.338	Fuktmätning grpboende Äg 29. Ingen moms avdragen.

Ej upptagna kostnader 2019 men bokförda 2020

1230	RB	3.423	Byte trasiga nödutgångsarmaturer Coop
1231 del	RB	2.915	Läckande badrum lgh 117
1243	RB	4.940	Rensning avl. grpboende Äg 29 mm, moms ej avdr. på denna position!
1249 del	RB	4.953	Äg 29; belysning utanför hiss
1253	RB	20.006	Julgranar (2018 års bokfördes 2019, så årskostn. OK)
1299	RB	34.408	Beskärning träd o buskar v22-51, 2019
		6.000	Uppl. kostnad revision föreningsrevisor ej upptagen.
			Föreg. års uppl. kostnad 10000+6000 kr återfördes i sin helhet.

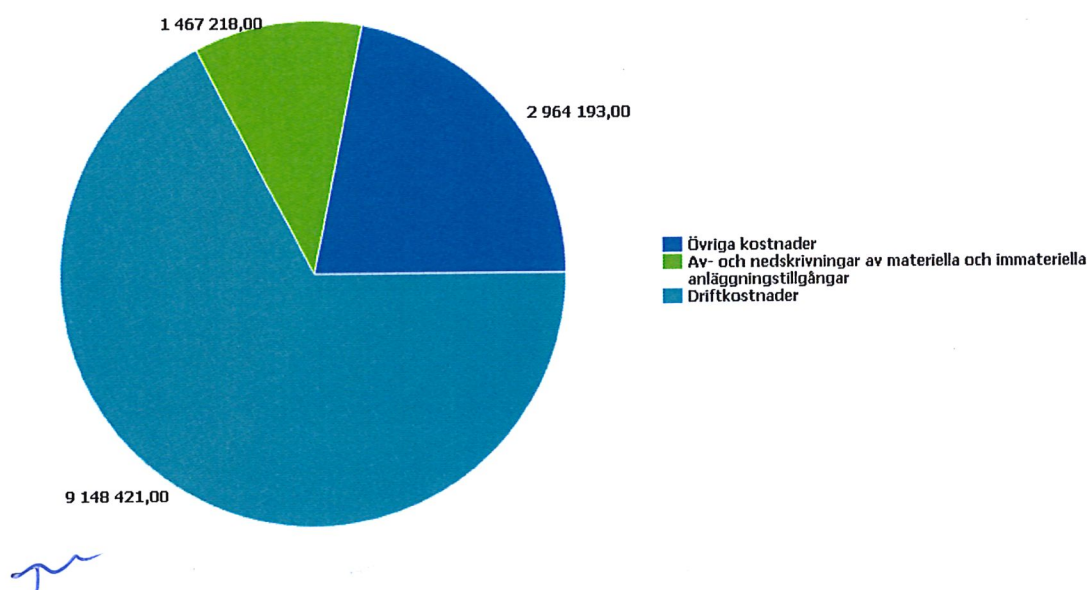
Noteringar avseende styrelseprotokoll mm delges styrelsen.

Borlänge 2020-04-01

Mats Sjöstrand
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 148 421	8 063 577
Övriga externa kostnader	514 401	693 762
Personalkostnader	176 508	200 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 467 218	1 434 705
Finansiella poster	2 273 284	2 482 970
Summa kostnader	13 579 832	12 875 988



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).

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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

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 planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Sadelmakaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Sadelmakaren 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

