

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Hänryckningen
organisationsnummer 716419-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Hänryckningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 RB BRF Hänryckningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

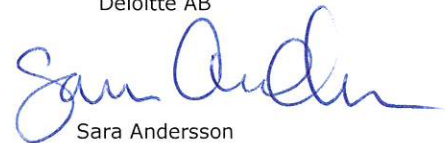
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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.

Östersund den 17 maj 2021

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

RB BRF Hänryckningen
Org nr: 716419-1434

2020-01-01 – 2020-12-31



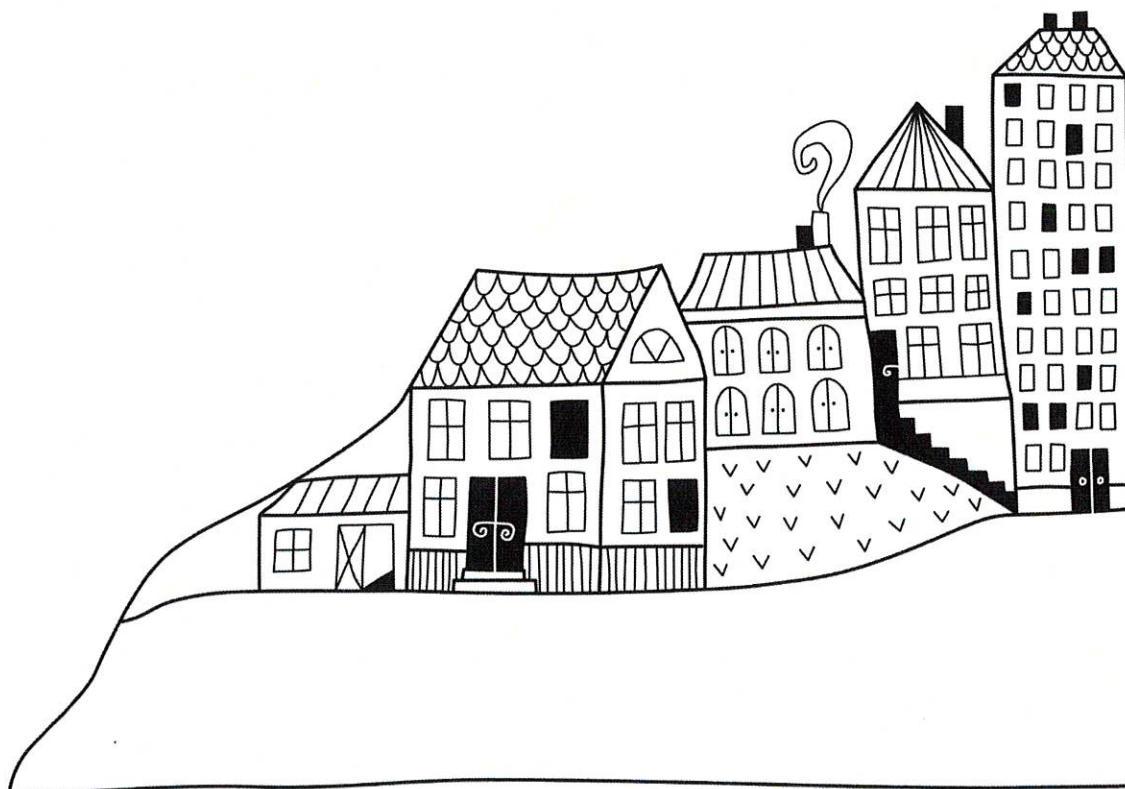
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hänryckningen
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 151% till 14%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 151% till 251%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 065 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 382 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hänryckningen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 59 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2010-2011. Fastighetens adress är Franzégatan 43-51, Harry Martinsons gata 3 och Pär Lagerkvists gata 14-20 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum & kök	3 rum & kök	4 rum & kök	5 rum & kök	Summa
15	18	19	7	59

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
3	44

Total tomtarea	2 262 m ²
Total bostadsarea	4 905 m ²
Total lokalarea	386 m ²

Årets taxeringsvärde	232 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	232 772 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Melia Ekonomi och Juridik AB	163	2021-09-30
Vakant*	125	-
Mimmi Kapell AB	94	2021-09-30

*Ny hyresgäst fr.o.m. 2021-03-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,91 % 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. För räkenskapsåret har Riksbyggens styrelse beslutat om att inte ge någon utdelning med anledning av Covid-19.

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 137 tkr och planerat underhåll för 32 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2020 och visar ett underhållsbehov på ca 713 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 644 tkr enligt fastställd rekommenderad avsättning för 30 år i underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	32 238

Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad i kr
Åtgärder efter OVK	2021	40 000
Målning av golv i cykel/barnvagnsrum	2021	40 000
Målning trapphus	2022	325 000
Målning trapphus och ståldörrar	2023	90 000
Rensning av ventilationskanaler	2023	75 000
Målning av trapphus	2023	95 000
Datorisera styr- och reglerenhet	2023	75 000
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2024	50 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Mellerby	Ordförande	2021
Johanna Ölvestedt	Sekreterare	2021
Ulrika Lindh	Ledamot	2022
Linn Asmus	Ledamot	2022
Lotta Bäckman	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Olof Anholm	Suppleant	2022
Sven Erik Svensson	Suppleant	2021
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Johan Bark	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Ek	2021

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rolf Löf	Sammankallande	2021
P-O Mellander		2021
Frida Hardardottir		2021
Sara Walman		2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Styrelsens verksamhetsberättelse

Under året har styrelsen hållit 14 st. styrelsemöten och 1 st. årsstämma. Förutom löpande styrelsearbete har utmärkande händelser varit:

- Lansering av föreningens hemsida.
- Installation av laddplatser i garage.
- Installation av grind till innergård.
- Byte av fastighets- och teknisk förvaltare inkl. städföretag.
- Omförhandling av avtal med Riksbyggen angående den ekonomiska förvaltningen.
- Upphandlat byte av armaturer i trappuppgångar och lysrör i garage (upphandlat under år 2020 och installerat under år 2021). Byte sker i och med att belysningen närmar sig sin livslängd och byte sker till en mer hållbar teknik.
- Arbete för att hitta ny hyresgäst till lokal.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 447 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

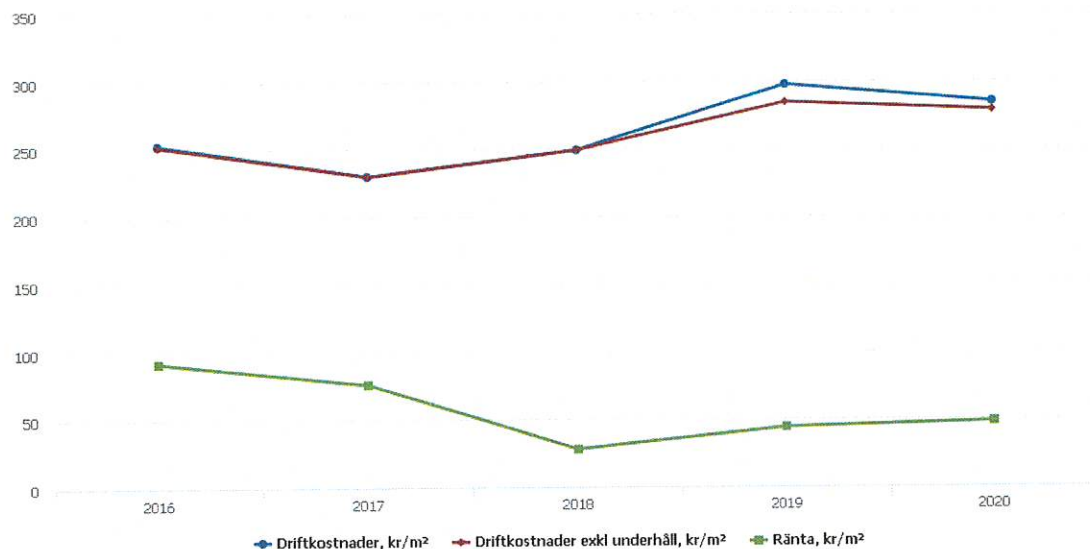
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning*	3 432	3 509	3 499	3 508	3 490
Resultat efter finansiella poster	-362	-334	91	-35	-267
Resultat exklusive avskrivningar	1 065	1 100	1 524	1 398	1 166
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	421	456	880	1 027	1 016
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	122	122	70	28
Balansomslutning	251 781	252 478	253 830	256 402	258 853
Soliditet %	90	89	89	88	87
Likviditet %**	14	151	158	226	332
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	447	447	447	447	447
Driftkostnader, kr/m ²	284	297	249	230	253
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	278	284	249	230	252
Ränta, kr/m ²	48	44	28	76	92
Underhållsfond, kr/m ²	511	395	286	165	94
Lån, kr/m ²	4 833	4 856	5 067	5 540	5 989

*Föreningen har haft en lokal vakant under sista kvartalet 2020. Ny hyresgäst tillträder 2021-03-01.

** Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 151% till 251%.



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 705 000	2 090 276	-2 740 833	-333 595
Disposition enl. årsstämmbeslut			-333 595	333 595
Reservering underhållsfond		644 000	-644 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 238	32 238	
Årets resultat				-361 830
Vid årets slut	226 705 000	2 702 038	-3 686 190	-361 830

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 074 428
Årets resultat	-361 830
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-644 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 238
Summa	-4 048 020

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-4 048 020
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 431 886	3 509 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 594	11 378
Summa rörelseintäkter		3 445 480	3 520 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 502 710	-1 570 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 756	-532 144
Personalkostnader	Not 6	-105 044	-90 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 426 875	-1 433 396
Summa rörelsekostnader		-3 551 384	-3 626 360
Rörelseresultat		-105 904	-105 666
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 832
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	66	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 992	-230 817
Summa finansiella poster		-255 926	-227 929
Resultat efter finansiella poster		-361 830	-333 595
Årets resultat		-361 830	-333 595

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	249 373 203	250 655 547
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	283 245	0
Summa materiella anläggningstillgångar		249 656 448	250 655 547
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		29 500	29 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 500	29 500
Summa anläggningstillgångar		249 685 948	250 685 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		219	0
Övriga fordringar	Not 13	100 394	100 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	40 633	37 765
Summa kortfristiga fordringar		141 246	137 937
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 953 311	1 655 456
Summa kassa och bank		1 953 311	1 655 456
Summa omsättningstillgångar		2 094 557	1 793 393
Summa tillgångar		251 780 505	252 478 440



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	226 705 000	226 705 000
Fond för yttre underhåll	2 702 038	2 090 276
Summa bundet eget kapital	229 407 038	228 795 276
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 686 190	-2 740 833
Årets resultat	-361 830	-333 595
Summa fritt eget kapital	-4 048 020	-3 074 428
Summa eget kapital	225 376 759	225 720 848
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 950 530
Summa långfristiga skulder	10 950 530	25 570 530
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 620 000
Leverantörsskulder	58 838	34 400
Skatteskulder	195 440	195 200
Övriga skulder	Not 17	61 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	535 319
Summa kortfristiga skulder	15 470 957	1 187 062
Summa eget kapital och skulder	251 780 505	252 478 440



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	119
Byggnadsinventurer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	2 190 588	2 190 588
Hyrer, lokaler*	580 432	656 820
Hyrer, garage	499 200	499 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 622	-14 400
Elavgifter	165 888	169 908
Sophämningsavgifter	6 400	7 200
Summa nettoomsättning	3 431 886	3 509 316

*Föreningen har haft en lokal vakant under sista kvartalet 2020 och har därför lägre hyresintäkter under 2020. Ny hyresgäst tillträder 2021-03-01.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	13 174	11 078
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	240	300
Summa övriga rörelseintäkter	13 594	11 378

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll enligt plan	-32 238	-67 468
Reparationer	-137 463	-135 888
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 720	-97 720
Försäkringspremier	-45 029	-41 034
Kabel- och digital-TV	-50 678	-49 969
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 641	-6 564
Serviceavtal	-7 417	-5 526
Obligatoriska besiktningar	-33 928	-84 871
Snö- och halkbekämpning	-10 870	-2 343
Förbrukningsinventarier	-17 595	-13 750
Vatten	-103 348	-98 492
Fastighetsel	-539 671	-531 812
Uppvärmning	-307 946	-333 513
Sophantering och återvinning	-65 212	-61 444
Förvaltningsarvode drift	-41 954	-44 906
Summa driftskostnader	-1 502 710	-1 570 600

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-382 499	-412 026
IT-kostnader	-73 797	-73 165
Arvode, yrkesrevisorer	-18 550	-18 200
Övriga försäljningskostnader	-825	0
Övriga förvaltningskostnader	-1 806	-12 502
Kreditupplysningar	-4 338	-223
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 427	-9 278
Telefon och porto	-294	-250
Medlems- och föreningsavgifter	-2 950	-2 950
Köpta tjänster	-6 468	0
Konsultarvoden	-8 750	0
Bankkostnader	-1 990	-1 987
Övriga externa kostnader	-1 063	-1 563
Summa övriga externa kostnader	-516 756	-532 144

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-64 000	-46 500
Sammanträdesarvoden	-13 500	-13 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 650	-8 650
Sociala kostnader	-18 894	-21 570
Summa personalkostnader	-105 044	-90 220

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 421 920	-1 421 920
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 954	-3 750
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 726
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 426 875	-1 433 396

Not 8 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	2 832
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 832

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49	56
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66	56



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	170 893 000	170 893 000
Mark	90 000 000	90 000 000
Anslutningsavgifter	-1 447 500	-1 447 500
Standardförbättringar	37 500	37 500
	259 483 000	259 483 000
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	144 531	0
	259 627 531	259 483 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 801 203	-7 379 283
Tillkommande utgifter	-26 250	-22 500
	-8 827 453	-7 401 783
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 421 920	-1 421 920
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 954	-3 750
	-1 426 874	-1 425 670
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 254 327	-8 827 453
Restvärde enligt plan vid årets slut	249 373 204	250 655 547
Taxeringsvärden		
Bostäder	223 000 000	223 000 000
Lokaler	9 772 000	9 772 000
Totalt taxeringsvärde	232 772 000	232 772 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 372 000</i>	<i>123 372 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>109 400 000</i>	<i>109 400 000</i>

g

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner	38 638	38 638
	38 638	38 638
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 638	38 638
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-38 638	-30 912
	-38 638	-30 912
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	-7 726
	0	-7 726
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-38 638	-38 638
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 638	-38 638
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Installation laddplatser för elbilar i garage	283 245	0
Vid årets slut	283 245	0

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	100 394	100 172
Summa övriga fordringar	100 394	100 172

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 516	10 481
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 720	12 669
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 272	12 272
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 125	2 343
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 633	37 765

cg

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	40 752	40 703
Transaktionskonto	1 912 559	1 614 753
Summa kassa och bank	1 953 311	1 655 456

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	25 570 530	25 690 530
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Lån som löper ut kommande räkenskapsår	-14 500 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	10 950 530	25 570 530

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-12-21	7 000 000	-7 000 000	0	0,
NORDEA	0,60%	2021-12-06	7 500 000	0,	0	7 500 000
NORDEA	0,37%	2021-12-21	0	7 000 000	0	7 000 000
NORDEA	0,56%	2023-10-19	11 190 530	0	120 000	11 070 530
Summa			25 690 530	0	120 000	25 570 530

Under nästa räkenskapsår har föreningen två lån som har villkorsändring varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld, detta enligt god redovisningssed (RevU-18). Utöver det ska 120 000 kr amorteras enligt plan nästkommande räkenskapsår och därför betraktas den också som en kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	0	18 000
Mottagna depositioner	32 200	183 144
Skuld för moms	29 160	32 385
Summa övriga skulder	61 360	233 529



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 602	29 551
Upplupna räntekostnader	13 308	17 241
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 506	12 334
Upplupna elkostnader	25 640	44 579
Upplupna vattenavgifter	25 918	24 722
Upplupna värmekostnader	35 657	39 607
Upplupna kostnader för renhållning	10 807	13 579
Upplupna revisionsarvoden	12 000	18 200
Upplupna styrelsearvoden	87 850	79 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 886
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	281 032	305 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 319	603 933

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 188 000	34 188 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-04-26
Ort och datum

Ingvar Mellerby
Ingvar Mellerby

Johanna Ölvestedt
Johanna Ölvestedt

Linn Asmus
Linn Asmus

Ulrika Lindh
Ulrika Lindh

Lotta Bäckman
Lotta Bäckman

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/5-2021

Deloitte AB

Sara Andersson
Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Johan Bark
Johan Bark
Förtroendevald 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 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 planliga 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.

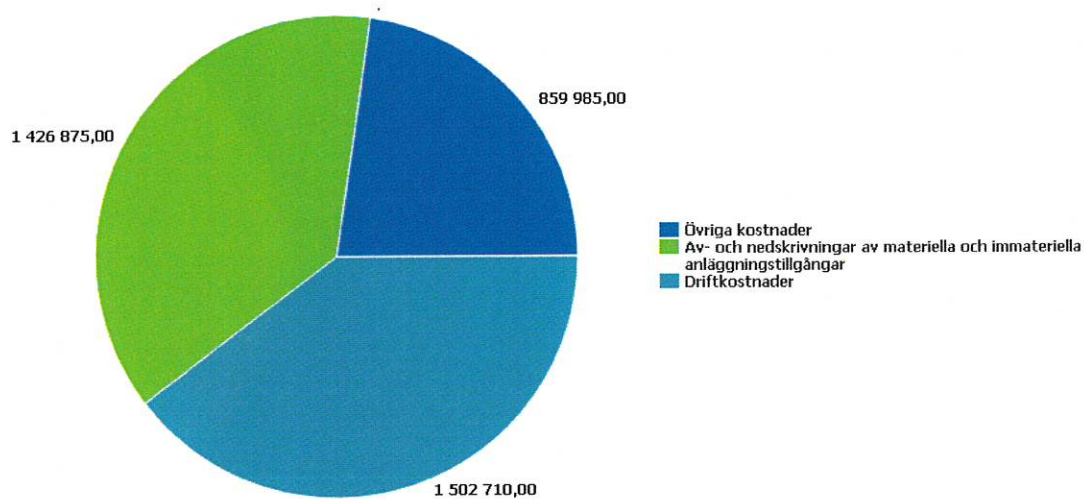
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 502 710	1 570 600
Övriga externa kostnader	516 756	532 144
Personalkostnader	87 303	90 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 426 875	1 433 396
Finansiella poster	255 926	227 929
Summa kostnader	3 789 569	3 854 289



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Trädgårdsskötsel grundavtal	29 154	17 050
Rabatt/återbäring från RB	0	-4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	11 641	6 564
Serviceavtal	7 417	5 526
Inre skötsel/städ grund	12 800	10 874
Inre skötsel/städ extra	0	16 982
Obligatoriska besiktningkostnader	3 798	54 046
Hissbesiktning	30 130	30 825
Snö- och halkbekämpning	10 870	2 343
Rep bostäder utg för köpta tj	3 113	575
Rep lokaler utg för köpta tj	5 299	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7 005	1 266
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 738	4 098
Rep installationer utg för köpta tj	21 809	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 105	16 912
Rep install utg för köpta tj Värme	8 335	0
Rep install utg för köpta tj El	25 264	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	891	12 334
Rep install utg för köpta tj Hissar	19 834	41 190
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 148	3 672
Rep huskropp utg för köpta tj	0	2 413
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	3 266	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 556	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	23 101	47 705
Övriga Reparationer	0	5 724
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	67 468
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	32 238	0
Fastighetsel	539 671	531 812
Uppvärmning	307 946	333 513
Vatten	103 348	98 492
Sophämtning	59 699	61 444
Extra sophämtning	5 513	0
Fastighetsförsäkring	45 029	41 034
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50 678	49 969
Fastighetsskatt	97 720	97 720
Förbrukningsinventarier	7 278	0
Förbrukningsmaterial	10 316	13 750
Summa driftkostnader	1 502 710	1 570 600

RB BRF Hänryckningen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Hänryckningen 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

