

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Akterspegeln
Org nr: 769622-4224



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Akterspegeln får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 216 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 922 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 35:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 st flerbostadshus med 85 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014-2015. Fastighetens adress är Vintergatan 9-11 och Stenbocksgatan 5-11 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
4	36	37	8	0	0	85

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	55	0

Total tomtarea 2 750 m²

Total bostadsarea 6 262 m²

Total lokalarea 28 m²

Årets taxeringsvärde 220 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 220 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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
Kone AB	Hisservice Garantiserviceavtal
Telia	Kabel-TV och bredband

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:14 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av sopsugsanläggning inom Sannegårdens centrum. I gemensamhetsanläggningen Lindholmen GA:14 ingår 7 fastigheter. Anläggningen förvaltas av Sannegårdens sopsugssamfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 21 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:19 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av grönytor och kommunikationsytor med plantering och belysning samt dagvattenledningar samt dagvattenbrunnar och dräneringsbrunnar. I gemensamhetsanläggningen GA:19 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 66 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:20 har inrättats för att tillgodose föreningens behov av garageanläggning med tillhörande anordningar. I gemensamhetsanläggningen GA:20 ingår 4 st fastigheter. För anläggningens nödvändigt utrymme upplåts i fastigheterna Lindholmen 35:2-3. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för ca 53 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Lindholmen GA:21 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets gemensamma behov av grundläggning med gällande fundament och pålar. I gemensamhetsanläggningen Lindholmen GA:21 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 25 % av driftskostnaderna.

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 152 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020 och visar på ett underhållsbehov på 506 tkr per år för de närmaste 30 åren. Enligt stadgar skall föreningen sätta av 578 tkr och det är denna avsättningen som har gjorts.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Fröjd	Ordförande	2021
Håkan Täll	Sekreterare	2020
Jonas Lagerberg	Ledamot	2020
Mattias Karlsson	Vice ordförande	2020
Christer Borgström	Ledamot	2021
Katarina Engström	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Marsh	Suppleant	2020
Olivia Petersson	Suppleant	2021
Natan Zlotnik	Suppleant	2020
Malin Coyle	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Stenbeck	Förtroendevald revisor 2020
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Pettersson	2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeffrey Chee-Fei Phan,	2020
Cécile Menez	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningen höjde årsavgiften 2018-07-01 med 2 %. Efter detta har inga förändringar skett.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m².

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 395	5 388	5 293	5 437	4 934
Resultat efter finansiella poster	-293	-27	-211	210	-1 841
Resultat exklusive avskrivningar	1 922	2 169	1 982	2 403	346
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	92	92	80	80	82
Balansomslutning	309 765	314 112	315 952	316 253	316 608
Soliditet %	73	72	71	71	71
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	664	651	650	619
Driftkostnader, kr/m ²	276	221	211	184	219
Ränta, kr/m ²	175	165	178	167	138
Lån, kr/m ²	13 325	13 977	14 315	14 320	14 338
Skuldkvot %	14,66	15,74	16,74	16,49	18,13

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	227 445 000	0	0	2 100 000	-3 941 710	-27 007
Disposition enl. årsstämmobeslut					-27 007	27 007
Reservering underhållsfond				578 000	-578 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-293 467
Vid årets slut	227 445 000	0	0	2 678 000	-4 546 717	-293 467

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 968 716
Årets resultat	-293 467
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-578 000
Summa	-4 840 183

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 840 183**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 394 551	5 387 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	297 016	174 237
Summa rörelseintäkter		5 691 567	5 562 128
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 732 892	-1 386 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-790 552	-803 012
Personalkostnader	Not 6	-155 885	-179 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 215 918	-2 196 006
Summa rörelsekostnader		-4 895 248	-4 564 343
Rörelseresultat		796 320	997 785
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 775	6 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 095 561	-1 035 319
Summa finansiella poster		-1 089 786	-1 024 792
Resultat efter finansiella poster		-293 467	-27 007
Årets resultat		-293 467	-27 007

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	306 509 791	308 696 833
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	252 431	82 182
Summa materiella anläggningstillgångar		306 762 222	308 779 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	42 500	42 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 500	42 500
Summa anläggningstillgångar		306 804 722	308 821 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		404	4 851
Övriga fordringar		4 186	4 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	158 136	296 727
Summa kortfristiga fordringar		162 726	305 764
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 797 056	4 984 763
Summa kassa och bank		2 797 056	4 984 763
Summa omsättningstillgångar		2 959 782	5 290 527
Summa tillgångar		309 764 503	314 112 042

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	227 445 000	227 445 000	
Fond för yttre underhåll	2 678 000	2 100 000	
Summa bundet eget kapital	230 123 000	229 545 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 546 716	-3 941 710	
Årets resultat	-293 467	-27 007	
Summa fritt eget kapital	-4 840 183	-3 968 716	
Summa eget kapital	225 282 817	225 576 284	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	53 393 550	87 385 025
Summa långfristiga skulder		53 393 550	87 385 025
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 050 000	144 700
Leverantörsskulder		365 986	349 369
Övriga skulder	Not 14	4 393	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	667 758	656 596
Summa kortfristiga skulder		31 088 137	1 150 734
Summa eget kapital och skulder		309 764 503	314 112 042

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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 158 096	4 158 163
Hyror, garage	727 100	727 561
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-54 844	-42 094
Vattenavgifter	260 698	256 488
Elavgifter	303 501	287 773
Summa nettoomsättning	5 394 551	5 387 891

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	204 000	85 000
Balkonginglasning	45 628	0
Övriga ersättningar	42 149	71 113
Fakturerade kostnader	2 700	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	2 540	16 506
Summa övriga rörelseintäkter	297 016	174 237

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Reparationer	-154 343	-92 232
Samfällighetsavgifter	0	-48 274
Försäkringspremier	-72 061	-65 441
Kabel- och digital-TV	-301 652	-174 819
Återbäring från Riksbyggen	0	8 300
Obligatoriska besiktningar	-138 323	-34 264
Övriga utgifter, köpta tjänster	-46 275	-4 164
Snö- och halkbekämpning	-26 053	-33 102
Förbrukningsinventarier	-53 674	-17 948
Vatten	-163 638	-159 488
Fastighetsel	-383 268	-359 316
Uppvärmning	-276 682	-302 898
Sophantering och återvinning	-116 923	-98 033
Förvaltningsarvode drift	0	-4 569
Summa driftkostnader	-1 732 892	-1 386 248

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-715 468	-706 246
Styrelsearvode	-12 283	-11 905
Arvode, yrkesrevisor	-19 700	-19 203
Övriga förvaltningskostnader	-13 010	-25 770
Kreditupplysningar	-2 925	-5 823
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 441	-26 171
Kontorsmateriel	-3 366	-4 364
Medlems- och föreningsavgifter	-5 100	0
Bankkostnader	-3 260	-2 030
Övriga externa kostnader	0	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-790 552	-803 012

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-109 153	-113 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 041	-18 240
Övriga kostnadsersättningar	-330	-1 249
Övriga personalkostnader	-3 400	-4 800
Sociala kostnader	-25 961	-41 369
Summa personalkostnader	-155 885	-179 078

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 187 042	-2 187 042
Avskrivning Installationer	-28 877	-8 964
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 215 918	-2 196 006

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	262 445 000	262 445 000
Mark	55 000 000	55 000 000
	317 445 000	317 445 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	317 445 000	317 445 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 748 168	-6 561 126
	-8 748 168	-6 561 126

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 187 042	-2 187 042
	-2 187 042	-2 187 042

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 935 209	-8 748 168
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

306 509 791	308 696 833
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	251 509 791	253 696 833
Mark	55 000 000	55 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	220 000 000	220 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

220 000 000	220 000 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>130 000 000</i>	<i>130 000 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>90 000 000</i>	<i>90 000 000</i>
-------------------	-------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Installationer	103 521	61 875
	103 521	61 875
Årets anskaffningar		
Installationer	199 125	41 646
	199 125	41 646
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	302 646	103 521
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-21 339	-12 375
	-21 339	-12 375
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 877	-8 964
	-28 877	-8 964
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-50 216	-21 339
	-50 216	-21 339
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 216	-21 339
Restvärde enligt plan vid årets slut	252 431	82 182
Varav		
Installationer	252 431	82 182

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
85kapitalbevis á 500kr i intresseföreningen	42 500	42 500
Summa andra långfristiga fordringar	42 500	42 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 532	4 522
Förutbetalda försäkringspremier	36 292	35 770
Förutbetalda driftkostnader	0	24 840
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 313	178 056
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	53 540
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 136	296 727

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 917 031	4 008 558
Transaktionskonto	880 025	976 205
Summa kassa och bank	2 797 056	4 984 763

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	83 443 550	87 529 725
Lån som förfaller inom det närmsta året men som ej avses att avslutas	-30 000 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-144 700
Långfristig skuld vid årets slut	53 393 550	87 385 025

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,86%	2019-09-27	29 529 725,00	-25 493 550,00	4 036 175,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	2024-09-25	0,00	25 493 550,00	50 000,00	25 443 550,00
NORDEA	1,86%	2020-08-19	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
NORDEA	1,20%	2021-12-15	28 000 000,00	0,00	0,00	28 000 000,00
Summa			87 529 725,00	0,00	4 086 175,00	83 443 550,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånet kommer att förlängas.

Not 14 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	1 087	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 306	69
Summa övriga skulder	4 393	69

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	62 670	62 573
Upplupna sociala avgifter	19 691	25 186
Upplupna räntekostnader	65 315	35 328
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 295	9 778
Upplupna elkostnader	27 724	26 783
Upplupna vattenavgifter	41 879	42 876
Upplupna värmekostnader	10 039	9 532
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 291	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 621
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 854	416 918
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 758	656 596

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen amorterat 2 miljoner. Inga andra väsentliga händelser har inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-10-18

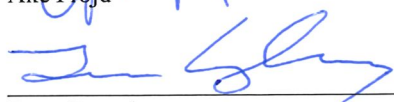
Ort och datum



Åke Fröjd



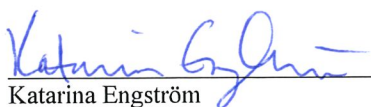
Håkan Täll



Jonas Lagerberg



Mattias Karlsson



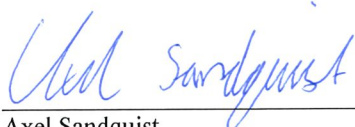
Katarina Engström



Christer Borgström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-10-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Per Stenbeck
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln, org.nr 769622-4224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 för föreningen.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi 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 min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Akterspegeln för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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. 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 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 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 22/10 2020

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Per Stenbeck
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 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.

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.

Arsavgift

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.

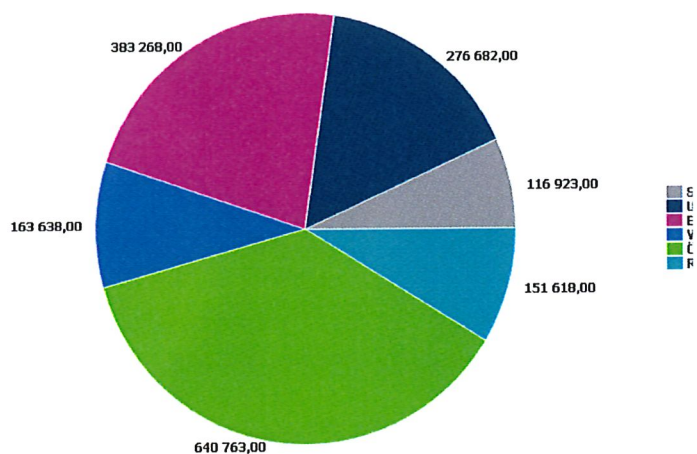
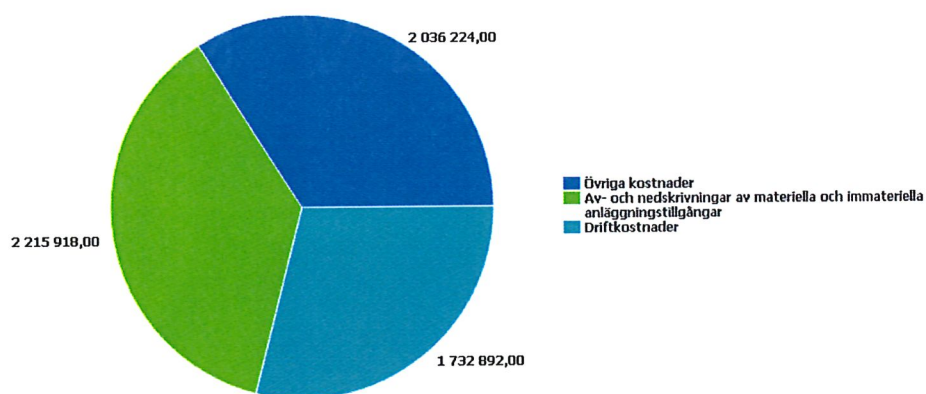
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 732 892	1 386 248
Övriga externa kostnader	790 552	803 012
Personalkostnader	155 885	179 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 215 918	2 196 006
Finansiella poster	1 089 786	1 024 792
Summa kostnader	5 985 034	5 589 135



En stabil och långsiktigt hållbar ekonomi är viktigt för vår bostadsrättsförening. För en nyproducerad fastighet som vår är en betydande del av kostnadsmassan ränteutgifter för lån.

För att minska känsligheten för framtida räntehöjningar kommer föreningen därför att prioritera att överskott av likvida medel regelbundet avsätts för amortering av innevarande lån.

Under perioden har besiktning av ventilationssystem (s.k OVK-besiktning) genomförts. Dörrar till och från garaget har försetts med tag-låsare för att förhindra obehörigt tillträde. Gästlägenheten har försetts med elektroniskt lås med digitala nycklar. Informationstavlor har satts upp i samtliga trappuppgångar.

Underhållsplanen har uppdaterats och årlig avsättning till underhållsfond på 578 tkr har gjorts. För kommande verksamhetsår planeras inga större underhållsarbeten utan enbart löpande underhåll och garantiarbeten förväntas. Under perioden fram till och med 2024 är underhållskostnaden planerad till 246 tkr och avser huvudsakligen ventilationssystem. 5-årsbesiktning av fastigheten och dess lägenheter ska genomföras under kommande verksamhetsår.

Förvaltningsavtalet har omförhandlats och Riksbyggen har fått förnyat förtroende att sköta förvaltningen i ytterligare 2 år.

Även trivsel och miljö är viktigt i en bostadsrättsförening. I samband med att julgran sattes upp i december bjöds på kaffe och glögg. Tyvärr har den pågående pandemin detta år förhindrat fortsatta gemensamma trivselaktiviteter. För att underlätta kontakter mellan boende har en privat Facebook Grupp skapats.

För bättre hantering av våra gemensamhetsanläggningar som garage och innergård hålls gemensamma möten med representanter från de berörda bostadsrättsföreningarna.

Vår miljöklassificering Silver enligt Swedish Green Building Council är fortsatt bibehållen.

RB BRF Akterspegeln

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



