
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lundahus nr 4
Org nr: 716407-2444

2021-01-01 – 2021-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lundahus nr 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 14 655 415 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre i förhållande till föregående år. Det lägre resultatet beror huvudsakligen på högre kostnader för underhåll jämfört med tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 73%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 266% till 440%.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 102 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 11 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 2st byggnader med 56st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Råbygatan 11-13 och Skolgatan 2 i Lunds kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	28
3 rum och kök	19
4 rum och kök	7
5 rum och kök	1
6 rum och kök	1

Total tomtarea	3 439 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 387 m ²
Total bostadsarea	4 387 m ²
Årets taxeringsvärde	88 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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.

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 108 tkr och planerat underhåll för 314 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 745 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 170 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 532 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 053 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 745 tkr (170 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskin	2016
EB-metoden, Elysator, OVK	2016
Tvättmaskin	2020
Byte armaturer i tvättstugor	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Siedle System	141 800
Belysning	172 237

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Martin Magdeburg	Ordförande	2022
Lars Jönsson	Vice ordförande	2023
Mije Jensen (<i>avflyttad</i>)	Ledamot	2022
Cecilia Clark	Ledamot	2022
Jessica Klevenborn	Ledamot	2023
Thomas Kuca	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Antonsson	Suppleant	2023
Matts Nihlén	Suppleant	2022
Pär Forén	Suppleant	2023
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2022
Jacek Malec	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Sjögreen	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofie Wallgren	2022
Stina Fabianowska Eriksson	2022

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

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

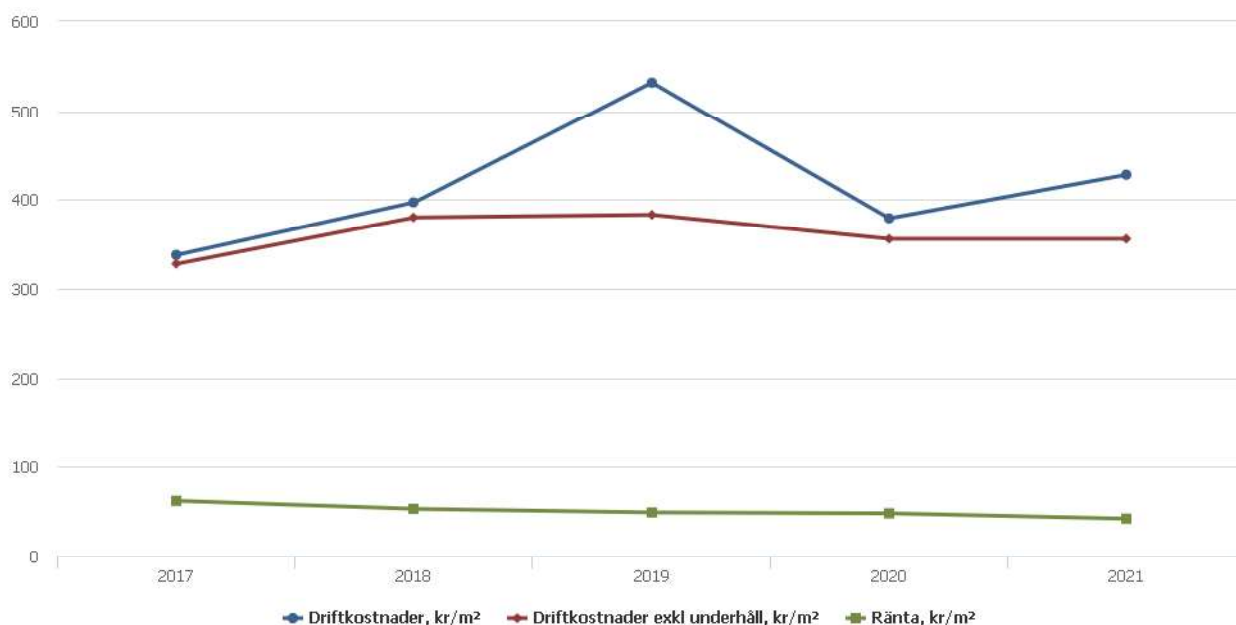
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen och Egain för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 543	3 555	3 569	3 575	3 554
Resultat efter finansiella poster	712	908	217	948	1 163
Årets resultat	712	908	217	948	1 163
Resultat exklusive avskrivningar	1 102	1 299	607	1 338	1 553
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	357	615	-77	745	961
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	170	156	156	135	135
Balansomslutning	29 558	29 751	29 234	29 515	29 334
Soliditet %	33	31	28	27	24
Likviditet %	73	27	200	278	180
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	654	654	654	654
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	98	98
Driftkostnader, kr/m ²	420	379	532	397	338
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	348	356	383	380	328
Ränta, kr/m ²	42	48	49	53	62
Underhållsfond, kr/m ²	1 255	1 157	1 024	1 017	899
Lån, kr/m ²	4 340	4 413	4 487	4 705	4 900
Skuldkvot %	5,34	5,43	5,50	5,75	6,04



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 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	1 913 002	5 075 897	1 224 961	908 457
Disposition enl. årsstämmobeslut			908 457	-908 457
Reservering underhållsfond		745 000	-745 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-314 037	314 037	
Årets resultat				712 072
Vid årets slut	1 913 002	5 506 860	1 702 455	712 072

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 133 418
Årets resultat	712 072
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-745 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	314 037
Summa	2 414 527

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 414 527**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 542 863	3 554 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 993	12 772
Summa rörelseintäkter		3 566 856	3 567 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 840 809	-1 660 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 786	-315 555
Personalkostnader	Not 6	-92 874	-85 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 262	-390 262
Summa rörelsekostnader		-2 685 730	-2 451 735
Rörelseresultat		881 125	1 115 929
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 064	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 013	5 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-182 131	-212 475
Summa finansiella poster		-169 054	-207 473
Resultat efter finansiella poster		712 072	908 457
Årets resultat		712 072	908 457



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 936 671	25 299 758
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	108 700	135 875
Summa materiella anläggningstillgångar		25 045 371	25 435 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		25 129 371	25 519 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	208	575
Övriga fordringar	Not 15	74 409	70 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	101 266	86 081
Summa kortfristiga fordringar		175 883	157 005
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 253 149	4 074 014
Summa kassa och bank		4 253 149	4 074 014
Summa omsättningstillgångar		4 429 032	4 231 019
Summa tillgångar		29 558 403	29 750 652



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 913 002	1 913 002	
Fond för yttre underhåll	5 506 861	5 075 897	
Summa bundet eget kapital	7 419 863	6 988 899	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 702 455	1 224 961	
Årets resultat	712 072	908 457	
Summa fritt eget kapital	2 414 527	2 133 418	
Summa eget kapital	9 834 389	9 122 318	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 646 725	5 122 581
Summa långfristiga skulder		13 646 725	5 122 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 392 529	14 238 893
Leverantörsskulder	Not 19	105 492	651 268
Skatteskulder	Not 20	4 627	2 947
Övriga skulder	Not 21	26 906	28 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	547 736	584 280
Summa kortfristiga skulder		6 077 289	15 505 754
Summa eget kapital och skulder		29 558 403	29 750 652



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	712 072	908 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	390 262	390 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 102 334	1 298 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 878	1 795
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-582 100	-69 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501 355	1 230 844
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-322 220	-322 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322 220	-322 220
Årets kassaflöde	179 135	908 624
Likvidamedel vid årets början	4 074 014	3 165 390
Likvidamedel vid årets slut	4 253 149	4 074 014
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Sedan år 2020 klassificeras långfristig skuld till kreditinstitut som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	88
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 867 220	2 867 220
Hyror, garage	148 800	148 800
Bränsleavgifter, bostäder	429 192	429 192
Elavgifter	97 651	109 680
Summa nettoomsättning	3 542 863	3 554 892

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar *	17 105	8 203
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	2
Övriga rörelseintäkter	6 886	4 387
Summa övriga rörelseintäkter	23 993	12 772

* Panter och överlåtelse

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-314 037	-99 104
Reparationer	-108 259	-151 808
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 704	-80 024
Arrendeavgifter (parkeringsplatser Dammgårdens P-hus)	-148 800	-148 800
Försäkringspremier	-57 733	-50 421
Kabel- och digital-TV	-111 993	-111 773
Återbäring från Riksbyggen	6 400	0
Serviceavtal	-7 594	-1 856
Obligatoriska besiktningar	-84 636	-62 717
Förbrukningsinventarier	-6 662	-214
Vatten	-114 559	-108 944
Fastighetsel	-288 971	-267 123
Uppvärmning	-373 317	-333 626
Sophantering och återvinning	-98 327	-94 956
Förvaltningsarvode drift	-50 798	-149 433
Summa driftskostnader	-1 840 809	-1 660 801



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-254 517	-244 568
IT-kostnader	-1 484	-712
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 105	-5 956
Kreditupplysningar	-4 856	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 108	-7 281
Kontorsmateriel	0	-188
Telefon och porto	0	-712
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10 122
Medlems- och föreningsavgifter	-2 352	-2 352
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-54 814	-31 890
Summa övriga externa kostnader	-361 786	-315 555

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-68 200	-66 799
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 138	-2 148
Sociala kostnader	-18 536	-16 170
Summa personalkostnader	-92 874	-85 117

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-363 087	-363 087
Avskrivning Installationer	-27 175	-27 175
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-390 262	-390 262

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 064	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 064	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 013	4 998
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 013	5 002

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-182 131	-212 475
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-182 131	-212 475

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 860 904	31 860 904
Mark	1 692 530	1 692 530
	33 553 434	33 553 434
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 553 434	33 553 434

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 253 675	-7 890 588
	-8 253 675	-7 890 588

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-363 087	-363 087
	-363 087	-363 087

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 616 763** **-8 253 675****Restvärde enligt plan vid årets slut****24 936 672** **25 299 759****Varav**

Byggnader	23 244 142	23 607 229
Mark	1 692 530	1 692 530

Taxeringsvärden

Bostäder	88 000 000	88 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**88 000 000** **88 000 000***varav byggnader*

45 000 000 45 000 000

varav mark

43 000 000 43 000 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 275	36 275
Installationer	271 750	271 750
	308 025	308 025
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	308 025	308 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-135 875	-108 700
	-172 150	-144 975
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 175	-27 175
	-27 175	-27 175
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-163 050	-135 875
	-199 325	-172 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	108 700	135 875
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	108 700	135 875

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
	84 000	84 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	208	575
	208	575

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	74 409	70 349
Summa övriga fordringar	74 409	70 349

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 581	57 733
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 798	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 149	28 348
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 738	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 266	86 081

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 676 135	1 671 122
Transaktionskonto	2 577 014	2 402 892
Summa kassa och bank	4 253 149	4 074 014

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	19 039 254	19 361 474
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-322 220	-322 220
Nästa års omförhandling på skulder till kreditinstitut exklusive amortering	-5 070 309	-13 916 673
Långfristig skuld vid årets slut	13 646 725	5 122 581

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,80%	2022-09-30	5 174 853,00	0,00	52 272,00	5 122 581,00
STADSHYPOTEK	0,52%	2023-09-30	2 064 000,00	0,00	192 000,00	1 872 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-10-30	4 737 110,00	0,00	0,00	4 737 110,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2024-09-01	7 385 511,00	0,00	77 948,00	7 307 563,00
Summa			19 361 474,00	0,00	322 220,00	19 039 254,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 322 220 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande år ska föreningen omförhandla ett lån, 5 122 581 kr inklusive amortering. Den delen klassificeras som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande lånesumma, 13 916 673 kr inklusive amortering till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 5 år efter balansdagen förfaller inga lån.



Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	70 871	75 631
Ej reskontraförda leverantörsskulder	34 621	575 637
Summa leverantörsskulder	105 492	651 268

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	4 627	2 947
Summa skatteskulder	4 627	2 947

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 136	25 136
Skuld för moms	-2 081	-1 931
Skuld sociala avgifter och skatter	0	755
Clearing	3 851	4 406
Summa övriga skulder	26 906	28 366

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 521	21 008
Upplupna räntekostnader	20 711	33 676
Upplupna elkostnader	36 234	26 474
Upplupna vattenavgifter	10 323	0
Upplupna värmekostnader	57 533	49 787
Upplupna kostnader för renhållning	7 879	7 786
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	74 338	72 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 916
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	37 030
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 196	306 791
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	547 736	584 280

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	31 605 000	31 605 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per-Martin Magdeburg

Lars Jönsson

Cecilia Clark

Inger Antonsson (*går in istället för avflyttad ledamot Mije Jensen*)

Jessica Klevenborn

Thomas Kuca

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2022-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Jacek Malec
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557468865823

Dokument

Årsredovisning 208144 2021 pdf inlaga för signering
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2022-05-09 11:39:31 CEST (+0200) av Niklas
Frisell (NF)
Färdigställt 2022-05-16 09:40:39 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)
Riksbyggen
niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerande parter

Per-Martin Magdeburg (PM)
pmmagdeburg@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Martin Werner Magdeburg"
Signerade 2022-05-09 12:11:49 CEST (+0200)

Cecilia Clark (CC)
clark.cecilia@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Cecilia Clark"
Signerade 2022-05-10 19:25:52 CEST (+0200)

Jessica Klevenborn (JK)
jessicaklevenborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jessica Klevenborn"
Signerade 2022-05-10 11:09:15 CEST (+0200)

Lars Jönsson (LJ)
lars.jonsson1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Arne Jönsson"
Signerade 2022-05-09 12:05:03 CEST (+0200)

Inger Antonsson (IA)
ingerantonsson@hotmail.com

Thomas Kuca (TK)
Thomas.M.Kuca@riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557468865823



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER ANTONSSON"
Signerade 2022-05-09 13:52:24 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Martin Kuca"
Signerade 2022-05-09 11:43:40 CEST (+0200)

Jacek Malec (JM)
jacek.malec@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jacek Malec"
Signerade 2022-05-14 21:15:48 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2022-05-16 09:40:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lundahus nr 4**
Org.nr 716407-2444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lundahus nr 4 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 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



uppllysningarna, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lundahus nr 4 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2022 09:38

SENT BY OWNER:

Håkan Ekstrand · 16.05.2022 09:36

DOCUMENT ID:

r19zyKkw9

ENVELOPE ID:

H1FMkYkwc-r19zyKkw9

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lundahus 4.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	Signed Authenticated	16.05.2022 09:38 16.05.2022 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972) IP: 85.30.160.221

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

RBF Lundahus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lundahus 4 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

