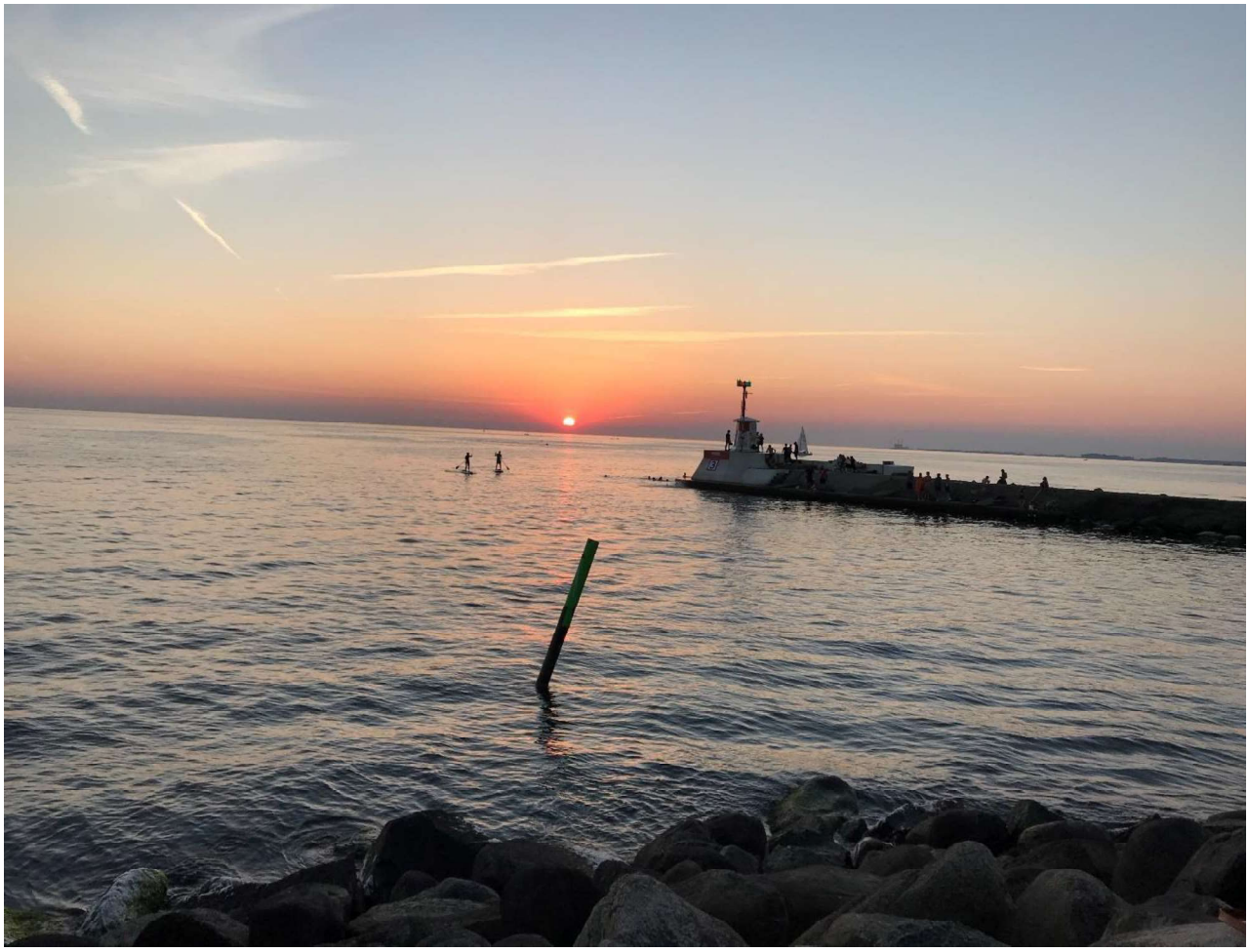
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lommahus nr 3
Org nr: 716407-2816

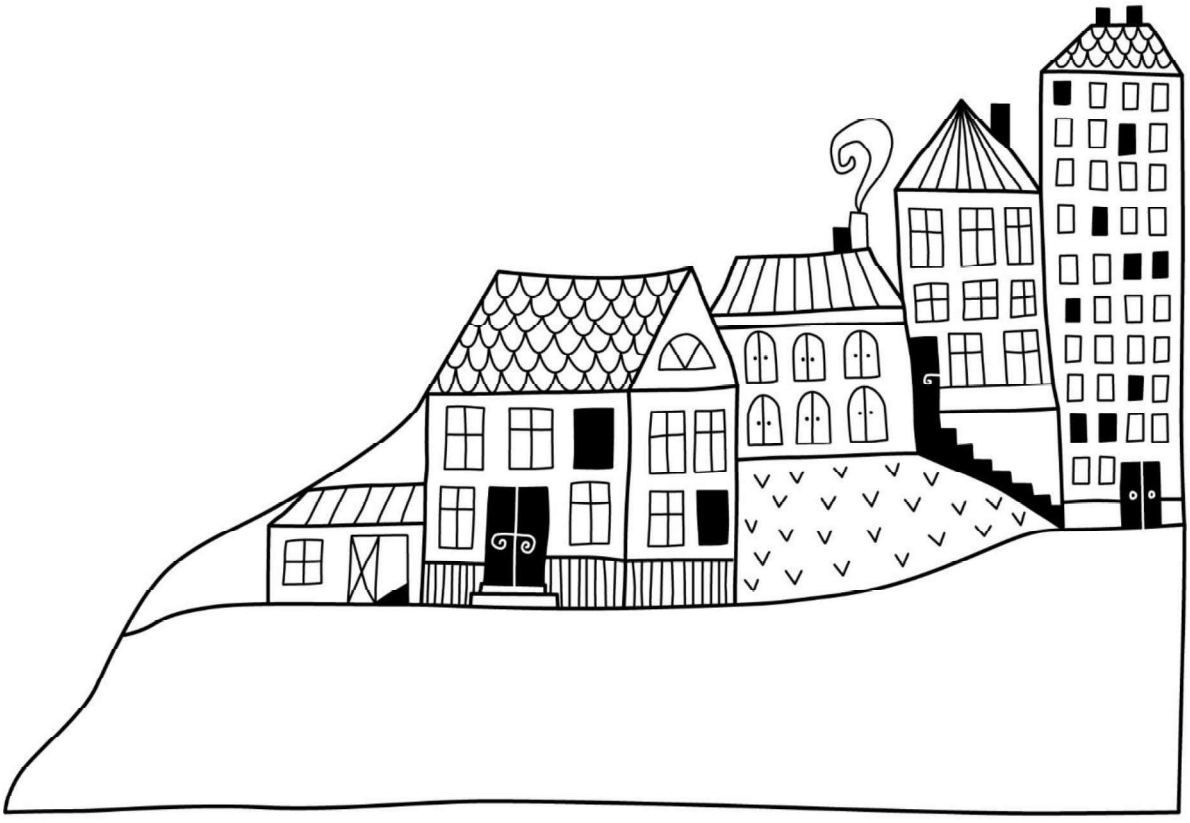


Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat visar på ett lägre överskott än föregående år Detta beror framför allt på att föreningen haft högre kostnader för underhåll. Kostnaden för uppvärmning har på grund av värmepumpen minskat. Även räntekostnaderna har minskat väsentligt.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 371% till 517%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 015 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 283 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Lomma 33:41 i Lomma kommun. På fastigheten finns 4 huskroppar med 4,5, 5 och 6 våningar med totalt 78 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Höjeågatan 419-427 i Lomma.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4 r.o.k. etage	Summa
38	20	16	4	78

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	50	38

(Obs! From december 2019 är det 38 p-platser varav 6 är avsedda för laddning av elbil/hybrid.)

Total tomtarea:	15 084 m²
Bostäder bostadarea:	6 946 m²

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Årets taxeringsvärde	85 731 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 731 000 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 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Energi	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Antenner på tak hus 419	Hi3G Access AB
Elhandel	Bixia AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Hisservice	Hiss i Skåne AB
Hjärtstartare	Viamedici AB
Kabel- TV, bredband och IP-telefoni	ComHem
Ladd infrastruktur	Eways
Passersystem	Sydantenn & Tele AB
Rökluckor – service	Icopal Transportservice
Sophantering	PreZero Recycling AB
Störning och skyddsjakt	Anticimex AB
UC/VVS service	Rörmontören Syd AB

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 158 tkr och planerat underhåll för 936 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 1 273 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 183 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 42 946 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 431 tkr (206 kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 273 000 tkr (183 kr/m²).

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

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	Kommentar
Installationer	2016	Installation av uttag på stolpar och i förråd
OVK	2016	Åtgärder efter OVK
Målning	2016	Utvändig målning
Utemiljö	2016	Förskköning av utemiljö
Gemensamma utrymmen	2017	Rivning och montering av klinker
Installationer	2017	Bl.a. montering av renslucka, byte av spjällmotorer och nya filter
Huskropp utvändigt	2017	Förrådsdörrar
Utemiljö	2017	Förskköning av utemiljö
Installationer – Värmesystem	2018	Värmepump och värmeväxlare
Gemensamma utrymmen	2019	Renovering av trapp plan
Hissar	2019	Modernisering av hissar
Underhållsspolning	2019	Underhållsspolning
Huskropp utvändigt	2019	Målning av plåttak och reparation
Utemiljö	2019	Beskärning av träd
Utemiljö	2019	Sanering utemiljö

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Byte av ljuskällor till LED	111 125
Garage och p-platser – garageportar, byte av dålig panel inkl målning	824 961

Planerat underhåll 2021

Beskrivning	Belopp
Modernisering av hissar	3 500 000

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Flodmark	Ordförande	2022
Lis-Lott Närvall	Sekreterare	2021
Hans Wollmér	Vice ordförande	2021
Pontus Christiansson	Ledamot	2022
Dario Vrebac	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kicki Lindgren	Suppleant	2022
Joakim Blomberg	Suppleant	2021
Nicklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Selander	Förtroendevald revisor	2021
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klas Göran Olsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Erik Närvall	2021
Birgitta Gunnarsson	2021

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 101 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 %.

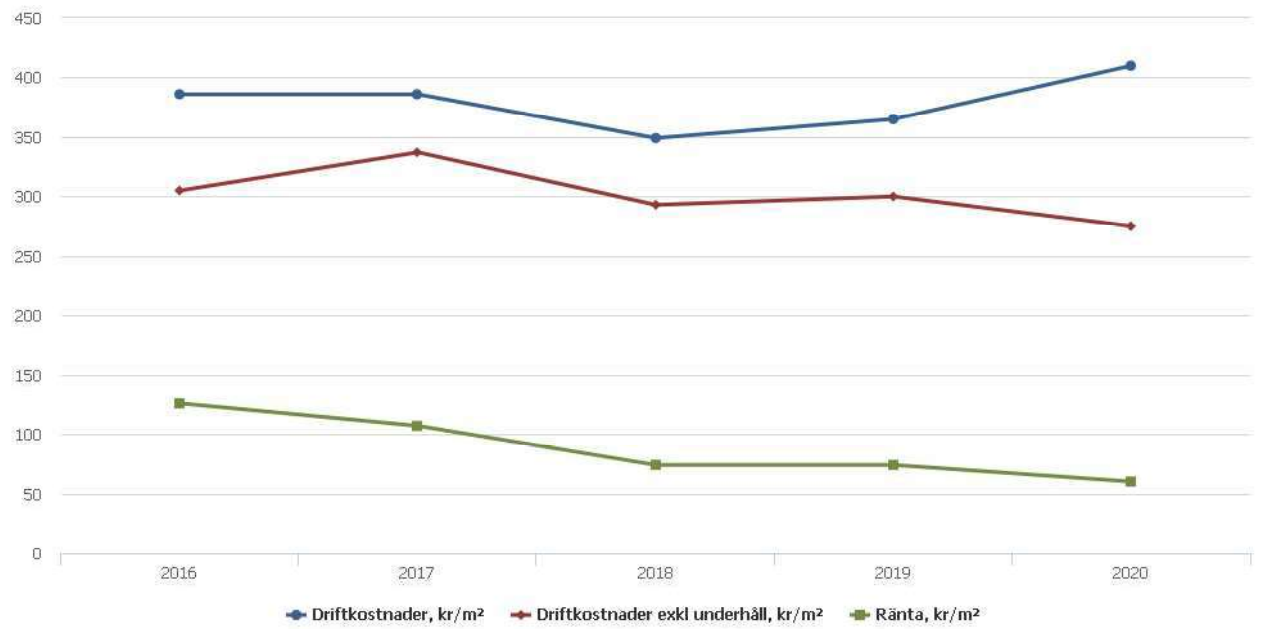
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 391	5 377	5 346	5 570	5 592
Resultat efter finansiella poster	268	373	583	887	822
Årets resultat	268	373	583	887	822
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	10	92	417	681	746
Avsättning till underhållsfond kr/m²	183	180	163	159	140
Balansomslutning	64 257	64 363	64 045	65 120	67 353
Soliditet %	38	37	37	35	33
Likviditet %	517	371	388	253	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	620	608	608	676	704
Bränsletillägg, kr/m²	101	112	112	112	112
Driftkostnader, kr/m² *	410	365	349	386	386
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² *	275	300	293	337	305
Ränta, kr/m²	60	74	74	107	126
Underhållsfond, kr/m²	1 652	1 603	1 489	1 381	1 280
Lån, kr/m²	5 640	5 688	5 734	5 769	6 339
Skuldkvot %	7,00	7,00	7,00	7,00	8,00

*Från 2018 flyttades ett kostnadskonto i beräkningsunderlaget till annan kontogrupp i årsredovisningen. Detta innebär att värdena för 2018, 2019 och 2020 inte är jämförbara med tidigare år.



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 i procent av balansomslutningen.

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

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	9 081 997	0	0	11 135 579	3 332 831	373 410
Disposition enl. årsstämmobeslut					373 410	-373 410
Reservering underhållsfond				1 273 000	-1 273 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-936 087	936 087	
Årets resultat						268 482
Vid årets slut	**9 081 997**	**0**	**0**	**11 472 492**	**3 369 328**	**268 482**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 706 241
Årets resultat	268 482
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 273 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	936 087
Summa	**3 637 810**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 637 810**

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

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 391 226	5 377 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 616	12 415
Summa rörelseintäkter		**5 457 842**	**5 390 394**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 848 936	-2 537 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-772 085	-860 389
Personalkostnader	Not 6	-144 380	-154 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 014 536	-971 463
Summa rörelsekostnader		**-4 779 937**	**-4 523 974**
Rörelseresultat		**677 906**	**866 421**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 415	9 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-417 839	-513 819
Summa finansiella poster		**-409 424**	**-493 011**
Resultat efter finansiella poster		**268 482**	**373 410**
Årets resultat		**268 482**	**373 410**

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 900 993	58 806 846
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	665 757	774 439
Summa materiella anläggningstillgångar		**58 566 750**	**59 581 285**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**117 000**	**117 000**
Summa anläggningstillgångar		**58 683 750**	**59 698 285**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 120	2 459
Övriga fordringar	Not 15	49 719	96 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	253 434	285 236
Summa kortfristiga fordringar		**307 273**	**384 164**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 265 605	4 281 098
Summa kassa och bank		**5 265 605**	**4 281 098**
Summa omsättningstillgångar		**5 572 878**	**4 665 262**
Summa tillgångar		**64 256 628**	**64 363 548**

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 081 997	9 081 997
Fond för yttre underhåll		11 472 492	11 135 579
Summa bundet eget kapital		**20 554 489**	**20 217 576**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 369 328	3 332 831
Årets resultat		268 482	373 410
Summa fritt eget kapital		**3 637 810**	**3 706 241**
Summa eget kapital		**24 192 299**	**23 923 817**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 985 371	39 181 018
Summa långfristiga skulder		**38 985 371**	**39 181 018**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	189 400	328 320
Leverantörsskulder		134 356	176 483
Skatteskulder		43 220	24 240
Övriga skulder	Not 19	91 142	103 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	620 839	626 294
Summa kortfristiga skulder		**1 078 957**	**1 258 712**
Summa eget kapital och skulder		**64 256 628**	**64 363 548**

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 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	100
Garage	Linjär	15
Individuell mätning	Linjär	10
Taggsystem	Linjär	10
Värmesystem	Linjär	25
Laddstolpar / Parkering	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 308 708	4 224 408
Hyror, garage	189 000	174 000
Hyror, p-platser	29 050	26 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-2 470	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 600	-560
Bränsleavgifter, bostäder	701 928	780 144
Elavgifter	170 610	173 387
Summa nettoomsättning	**5 391 226**	**5 377 979**

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	8 492	11 154
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
Övriga rörelseintäkter	57 950	1 260
Summa övriga rörelseintäkter	**66 616**	**12 415**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-936 087	-456 270
Reparationer	-158 024	-227 989
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 772	-126 716
Försäkringspremier	-80 496	-78 533
Kabel- och digital-TV	-132 831	-130 388
Återbäring från Riksbyggen	0	9 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 933	-1 433
Serviceavtal	-12 665	-31 784
Obligatoriska besiktningar	-2 173	-77 822
Snö- och halkbekämpning	-3 625	-14 283
Statuskontroll	0	-2 213
Drift och förbrukning, övrigt	-33 750	0
Förbrukningsinventarier	-100 384	-43 692
Vatten	-284 831	-260 324
Fastighetsel	-588 266	-621 214
Uppvärmning	-297 387	-362 901
Sophantering och återvinning	-63 335	-89 952
Förvaltningsarvode drift	-4 377	-21 332
Summa driftskostnader	**-2 848 936**	**-2 537 747**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-687 816	-704 487
Resekostnader	0	-500
IT-kostnader	-14 175	-8 654
Arvode, yrkesrevisorer	-9 500	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-4 332	-15 795
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 102	-11 164
Representation	-2 544	-63 003
Kontorsmateriel	-2 761	-6 157
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-2 890	-1 650
Övriga externa kostnader	-33 464	-37 604
Summa övriga externa kostnader	**-772 085**	**-860 389**

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 301	-46 495
Sammanträdesarvoden	-72 539	-79 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-700	-2 100
Sociala kostnader	-20 840	-24 419
Summa personalkostnader	**-144 380**	**-154 374**

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-795 065	-795 065
Avskrivningar tillkommande utgifter	-110 789	-110 789
Avskrivning Installationer	-108 682	-65 609
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 014 536**	**-971 463**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	11 232
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**11 232**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 394	9 577
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**8 415**	**9 577**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-416 169	-513 819
Övriga räntekostnader	-1 620	0
Övriga finansiella kostnader	-50	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-417 839**	**-513 819**

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	68 243 092	68 243 092
Mark	693 905	693 905
Tillkommande utgifter	2 369 714	2 369 714
	71 306 711	**71 306 711**
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**71 306 711**	**71 306 711**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 798 287	-11 003 222
Tillkommande utgifter	-701 577	-590 789
	-12 499 864	**-11 594 011**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-795 065	-795 065
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-110 789	-110 789
	-905 854	**-905 854**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-13 405 718**	**-12 499 865**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**57 900 992**	**58 806 847**
Varav		
Byggnader	55 649 739	56 444 805
Mark	693 905	693 905
Tillkommande utgifter	1 557 348	1 668 137
Taxeringsvärden		
Bostäder	85 731 000	85 731 000
Totalt taxeringsvärde	**85 731 000**	**85 731 000**
varav byggnader	*63 851 000*	*63 851 000*
varav mark	*21 880 000*	*21 880 000*

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	32 367	32 367
Installationer	1 086 819	1 086 818
	1 119 186	**1 119 185**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 119 186**	**1 119 185**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-32 367	-32 367
Installationer	-312 380	-246 771
	-344 747	**-279 138**
Årets avskrivningar		
Installationer	-108 682	-65 609
	-108 682	**-65 609**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-453 429**	**-344 747**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**665 757**	**774 438**
Varav		
Installationer	665 757	774 438

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	117 000	117 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**117 000**	**117 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 120	2 459
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4 120**	**2 459**

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	49 719	49 719
Andra kortfristiga fordringar	0	46 750
Summa övriga fordringar	**49 719**	**96 469**

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 169	80 496
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	170 246
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 981	31 599
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 143	1 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 142	1 121
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**253 434**	**285 236**

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	6 000	6 000
Bankmedel	2 806 502	2 798 107
Transaktionskonto	2 453 103	1 476 991
Summa kassa och bank	**5 265 605**	**4 281 098**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 174 771	39 509 338
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-189 400	-328 320
Långfristig skuld vid årets slut	**38 985 371**	**39 181 018**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-12-13	12 250 000,00	-12 250 000,00	0,00	0,00
SBAB*	1,35%	2021-01-21	7 366 305,00	0,00	210 480,00	7 155 825,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2022-07-30	11 636 786,00	0,00	117 840,00	11 518 946,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2023-12-30	12 250 000,00	0,00	0,00	12 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-09-01	8 250 000,00	0,00	0,00	8 250 000,00
Summa			**51 753 091,00**	**-12 250 000,00**	**328 320,00**	**39 174 771,00**

*Lånet har vid villkorsändringsdagen flyttats till Handelsbanken och därmed omsatts till ny villkorsändringsdag 2026-01-30 med en ränta på 0,88%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 189 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 018 946 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 167	40 603
Skuld för moms	-2 713	0
Skuld sociala avgifter och skatter	57 688	62 773
Summa övriga skulder	**91 142**	**103 376**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	30 901	40 276
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 600	1 315
Upplupna elkostnader	42 406	74 218
Upplupna värmekostnader	75 227	34 776
Upplupna kostnader för renhållning	1 950	13 243
Upplupna revisionsarvoden	9 500	7 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	56 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 180
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 255	387 161
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**620 839**	**626 294**

Not Ställda säkerheter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	**59 855 000**	**59 855 000**

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Flodmark

Hans Wollmér

Lis-Lott Närvall

Pontus Christiansson

Dario Vrebac

Min granskningsrapport har lämnats 2021-

Göran Selander
Föreningsrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Lommahus nr 3
Org.nr 716407-2816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Lommahus nr 3 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

Transaktion 09222115557444602970 Signerat HE

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Lommahus nr 3 för räkenskapsåret 2020 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 ersättningsskyldighet 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 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 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, signeras digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557444602970 Signerat HE

Verifikat

Transaktion 09222115557444602970

Dokument

Revisionsberättelse - Rbf Lommahus nr 3
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2021-03-31 16:05:07 CEST (+0200) av Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-03-31 16:10:59 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)
RBF Lommahus 3 (Auktoriserad revisor (Yrev AB))
hakan.ekstrand@yrev.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2021-03-31 16:10:59 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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

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.

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

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 skuldtyngd 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.

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

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.

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN

Verifikat

Transaktion 09222115557444557968

Dokument

Årsredovisning 2020
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2021-03-31 09:18:47 CEST (+0200) av Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-03-31 16:10:16 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Göran Selander (GS)
RBF Lommahus 3 (Föreningsrevisor)
goran.selander@axeptit.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Selander"
Signerade 2021-03-31 13:51:23 CEST (+0200)

Hans Wollmér (HW)
RBF Lommahus 3 ()
hans.wollmer@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS WOLLMÉR"
Signerade 2021-03-31 10:46:40 CEST (+0200)

Dario Vrebac (DV)
RBF Lommahus 3 (Riksbyggen (Ledamot))
Dario.Vrebac@riksbyggen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DARIO VREBAC"
Signerade 2021-03-31 09:26:37 CEST (+0200)

Pontus Christiansson (PC)
RBF Lommahus 3 ()
pontus.christiansson@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pontus L J J Christiansson"
Signerade 2021-03-31 10:07:50 CEST (+0200)

Gunilla Flodmark (GF)

Håkan Ekstrand (HE)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557444557968

RBF Lommahus 3 (Ordförande)
gunilla.flodmark@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunilla Flodmark"
Signerade 2021-03-31 09:42:15 CEST (+0200)

RBF Lommahus 3 (Auktoriserad revisor (Yrev AB))
hakan.ekstrand@yrev.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2021-03-31 16:10:16 CEST (+0200)

Lis-Lott Närvall (LN)
RBF Lommahus 3 ()
lislott.narwall@yahoo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lis-Lott Birgitta Maria Närvall"
Signerade 2021-03-31 11:58:15 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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus nr 3 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

Transaktion 09222115557444557968 Signerat GS, HW, DV, PC, GF, HE, LN