
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Lundahus 4
Org nr: 716407-2444



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lundahus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 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 än föregående år. Detta beror till stor del på större kostnader för underhåll jämfört med föregående år. Under driftskostnader har kabel-tv och bredband ökat på grund av förändring i utbudet som levereras i föreningen samt att en OVK (ventilationskontrol med kanalrensning) är gjord. Under övriga kostnader är den stora skillnaden mellan åren kostnaden för förvaltningsarvode administration. Kostnaden är inte konsekvent periodiserad mellan åren vilket skapar en skillnad mellan åren. Då fakturan för avtalet kommit i januari 2020 justeras kostnaden för de senaste åren under 2019 och ger därför inte under 2019 en rättvis jämförelse mellan åren.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 278% till 200%.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 607 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 m²

Bostäder bostadsrätt 4 387 m²

Total bostadsarea 4 387 m²

Årets taxeringsvärde 88 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 80 000 000 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 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.

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 141 tkr och planerat underhåll för 654 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 684 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 156 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 18 424 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 842 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 684 tkr (156 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	37 034
Installationer	578 615
Huskropp utvändigt	38 775

Årets utförda underhåll består till största delen av utbytta lås i hela föreningen.

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	2020
Lars Jönsson	Vice ordförande	2021
Mats Nihlén	Ledamot	2020
Cecilia Clark	Ledamot	2020
Sara Rosenqvist	Ledamot	2021
Muhamed Mandzic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jessica Klevenborn	Suppleant	2021
Inger Antonsson	Suppleant	2021
Rita Saffer Nilsson	Suppleant	2020
Bo Neergaard	Suppleant	2021
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jacek Malec	Förtroendevald revisor	2020
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Sjögren	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sofie Wallgren	2020
Stina Fabianowska Eriksson	2020

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.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 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.

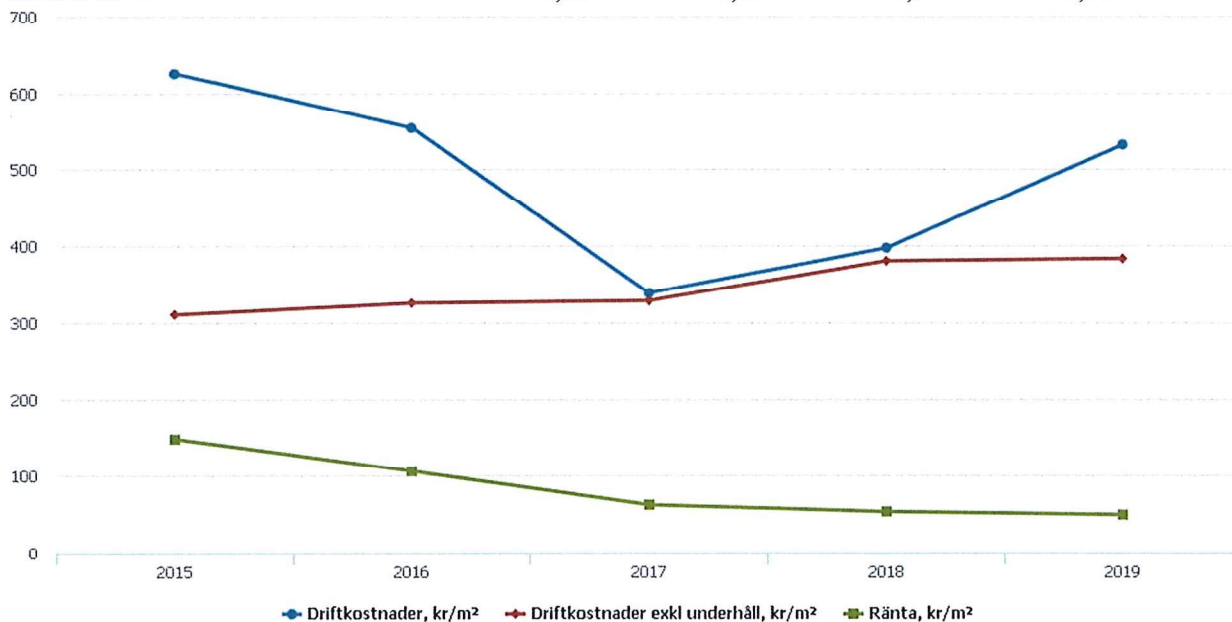
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 569	3 575	3 554	3 489	3 408
Resultat efter finansiella poster	217	948	1 163	-12	-512
Årets resultat	217	948	1 163	-12	-512
Resultat exklusive avskrivningar	607	1 338	1 553	378	-149
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-77	745	961	-235	-781
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	156	135	135	140	144
Balansomslutning	29 234	29 515	29 334	28 681	29 787
Soliditet %	28	27	24	21	20
Likviditet %	200	278	180	132	155
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	654	654	654	644
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	98	98
Driftkostnader, kr/m ²	532	397	338	554	625
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	383	380	328	325	310
Ränta, kr/m ²	49	53	62	106	148
Underhållsfond, kr/m ²	1 024	1 017	899	774	863
Lån, kr/m ²	4 487	4 705	4 900	5 055	5 207
Skuldkvot %	5,50	5,75	6,04	6,36	6,63



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 913 002	4 461 426	674 977	947 504
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			947 504	-947 504
Reservering underhållsfond		684 000	-684 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-654 424	654 424	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				216 952
Vid årets slut	1 913 002	4 491 002	1 592 905	216 952

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 622 481
Årets resultat	216 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-684 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	654 424
Summa	1 809 857

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 809 857**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 569 350	3 574 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 230	14 751
Summa rörelseintäkter		3 581 580	3 589 655
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 335 699	-1 741 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 662	-223 369
Personalkostnader	Not 6	-106 900	-66 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 262	-390 262
Summa rörelsekostnader		-3 161 524	-2 421 589
Rörelseresultat		420 056	1 168 067
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 064	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 746	5 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-216 915	-233 965
Summa finansiella poster		-203 105	-220 562
Resultat efter finansiella poster		216 952	947 504
Årets resultat		216 952	947 504

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 662 846	26 025 933
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	163 050	190 225
Summa materiella anläggningstillgångar		25 825 896	26 216 158
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		25 909 896	26 300 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 363	10 618
Övriga fordringar	Not 15	63 377	56 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	84 060	76 842
Summa kortfristiga fordringar		158 800	143 909
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 165 390	3 070 935
Summa kassa och bank		3 165 390	3 070 935
Summa omsättningstillgångar		3 324 190	3 214 844
Summa tillgångar		29 234 086	29 515 001

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 913 002	1 913 002
Fond för yttre underhåll		4 491 001	4 461 426
Summa bundet eget kapital		6 404 003	6 374 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 592 905	674 977
Årets resultat		216 952	947 504
Summa fritt eget kapital		1 809 857	1 622 481
Summa eget kapital		8 213 861	7 996 909
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 361 474	20 362 694
Summa långfristiga skulder		19 361 474	20 362 694
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	322 220	276 948
Leverantörsskulder	Not 19	268 054	155 468
Skatteskulder	Not 20	35	0
Övriga skulder	Not 21	26 340	25 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 042 102	697 847
Summa kortfristiga skulder		1 658 751	1 155 398
Summa eget kapital och skulder		29 234 086	29 515 001

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	216 952	947 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	390 262	390 262
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	607 214	1 337 767
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 891	-27 548
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	458 080	89 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 050 403	1 399 344
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-955 948	-855 948
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-955 948	-855 948
Årets kassaflöde	94 455	543 396
Likvidamedel vid årets början	3 070 936	2 527 540
Likvidamedel vid årets slut	3 165 390	3 070 935
Uppllysning 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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 867 220	2 867 220
Hyror, garage	148 800	148 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 025	0
Bränsleavgifter, bostäder	429 192	429 192
Elavgifter	126 163	129 692
Summa nettoomsättning	3 569 350	3 574 904

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	10 880	12 062
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-84	4
Övriga rörelseintäkter	894	2 325
Summa övriga rörelseintäkter	12 230	14 751

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-654 424	-75 125
Reparationer	-141 301	-131 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 112	-74 872
Arrendeavgifter	-148 800	-148 800
Försäkringspremier	-49 193	-42 866
Kabel- och digital-TV	-111 201	-71 193
Återbäring från Riksbyggen	1 400	625
Serviceavtal	-1 856	-28 594
Obligatoriska besiktningar	-110 095	-33 634
Snö- och halkbekämpning	-12 290	-14 635
Förbrukningsinventarier	-12 052	-109 609
Vatten	-108 972	-116 444
Fastighetsel	-297 772	-307 151
Uppvärmning	-313 842	-342 405
Sophantering och återvinning	-92 404	-101 891
Förvaltningsarvode drift	-205 785	-143 513
Summa driftkostnader	-2 335 699	-1 741 172

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-263 030	-153 458
Lokalkostnader	-800	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 482	-11 761
Kreditupplysningar	-900	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 455	-15 020
Kontorsmateriel	-4 850	-4 820
Telefon och porto	-3 318	-3 378
Medlems- och föreningsavgifter	-2 352	-2 352
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-30 301	-23 955
Summa övriga externa kostnader	-328 662	-223 369

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-64 400	-54 150
Övriga ersättningar	-5 550	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 410	4 113
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 844
Sociala kostnader	-23 540	-13 905
Summa personalkostnader	-106 900	-66 786

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-363 087	-363 087
Avskrivning Installationer	-27 175	-27 175
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-390 262	-390 262

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 064	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 064	8 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 702	5 309
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 746	5 339

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-216 891	-233 905
Övriga räntekostnader	-24	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-216 915	-233 965

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-7 527 501	-7 164 414
	-7 527 501	-7 164 414

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 890 588	-7 527 501
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	25 662 846	26 025 933
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	23 970 316	24 333 403
Mark	1 692 530	1 692 530

Taxeringsvärden

Bostäder	88 000 000	80 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	88 000 000	80 000 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	45 000 000	44 000 000
--	------------	------------

varav mark

	43 000 000	36 000 000
--	------------	------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	308 025	308 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-81 525	-54 350
	-117 800	-90 625
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 175	-27 175
	-27 175	-27 175
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-108 700	-81 525
	-144 975	-117 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 050	190 225
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	163 050	190 225

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	84 000	84 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 363	10 618
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 363	10 618

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	2 205
Skattekonto	63 377	54 165
Övriga kortfristiga fordringar	0	79
Summa övriga fordringar	63 377	56 449

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 421	49 193
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 927	27 649
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 712	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 060	76 842

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 666 123	1 660 421
Transaktionskonto	1 499 267	1 410 514
Summa kassa och bank	3 165 390	3 070 935

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 683 694	20 639 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-322 220	-276 948
Långfristig skuld vid årets slut	19 361 474	20 362 694

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,17%	2020-03-04	686 000,00	0,00	686 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2020-04-24	4 737 110,00	0,00	0,00	4 737 110,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-09-01	7 541 407,00	0,00	77 948,00	7 463 459,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-09-30	2 448 000,00	0,00	192 000,00	2 256 000,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2022-09-30	5 227 125,00	0,00	0,00	5 227 125,00
Summa			20 639 642,00	0,00	955 948,00	19 683 694,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 322 220 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 611 100 kr.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	268 054	155 468
Summa leverantörskulder	268 054	155 468

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	35	0
Summa skatteskulder	35	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	25 136	25 136
Skuld sociala avgifter och skatter	457	0
Clearing	747	0
Summa övriga skulder	26 340	25 136

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 269	19 638
Upplupna räntekostnader	33 850	32 879
Upplupna elkostnader	83 519	30 442
Upplupna vattenavgifter	0	10 048
Upplupna värmekostnader	39 937	47 422
Upplupna kostnader för renhållning	8 361	15 838
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 125
Upplupna styrelsearvoden	64 400	62 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483 876	244 463
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	297 015	227 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 042 102	697 847

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 605 000	31 605 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Lund 2020-05-07

Ort och datum

Per-Martin Magdeburg

Per-Martin Magdeburg

Cecilia Clark

Cecilia Clark

Lars Jönsson

Lars Jönsson

Muhamed Mandzie

Muhamed Mandzie

Niklas Frisell träder in i ledamots ställe

Mats Nihlén

Mats Nihlén

Inger Antonsson

Sara Rosenqvist

Inger Antonsson träder in i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13

Ilåkan Ekstrand

Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020

Jacek Malec

Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Lundahus 4
Org.nr 716407-2444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Lundahus 4 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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 RBF Lundahus 4 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

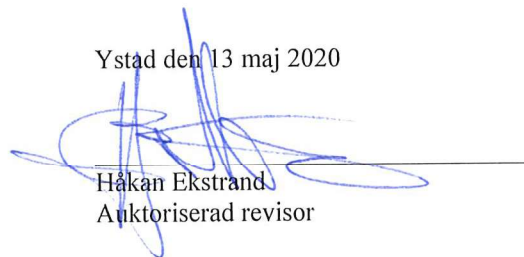
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 den 13 maj 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 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.

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

