

Årsredovisning

RBF Burlövshus 1
Org nr: 746000-8100

2020-01-01 – 2020-12-31



Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Burlövshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Burlövs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 238 398 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-09-29. Ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22.

Årets resultat är ett positivt resultat, föreningen är mitt uppe i stora underhållsprojekt och en del av dem kommer att bli klara först nästa år. Det gynsamma ränteläget gör att man kan låna pengar till en låg ränta för att genomföra det underhåll som föreningens fastigheter är i behov av och det har man passat på att göra under året. Detta året har man investerat i att byta ut hissarna och byta el stammarna i fastigheterna samt byta fönster i föreningen, arbetet med detta kommer att fortsätta även kommande år.

Föreningen har detta året ändrat redovisningsprinciper och gått över från K2 till K3 regelverket, vilket medför en bättre utjämning av föreningens underhållskostnader över tiden och kortsiktigt ett bättre resultat de år då man genomför stora underhållsarbeten.

Föreningen har dock inte räknat om jämförelsetalen för 2019 utifrån de nya redovisningsprinciper som K3 medför.

Föreningens ekonomi är mycket god och man har låg belåning på föreningens fastigheter och ett gott kassaflöde. Förra året har man tagit ett nytt lån på 22 miljoner för att finansiera föreningens underhållsåtgärder och kommande år ska man ta ytterligare ett lån till på 22 miljoner för att bekosta de stora underhållsåtgärder som man genomför. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 541% till 90%.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 124 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Arlov 6:8, 6:21, 6:24, 6:25, 6:26 i Burlövs kommun med därpå uppförda byggnader. Fastigheterna består av tre höghus och två låghus med adress Grönvägen 1-5 i Arlov. I byggnaderna finns totalt 468 lägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	192	
3 rum och kök	222	
4 rum och kök	36	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	339	(utan el)
Antal p-platser	22	(med el)
Antal garage	87	(bilplatser)
Antal garage	28	(mc platser)
Antal lokaler	4	

Total tomtarea 35 988 m²

Bostäder bostadsrätt 33 496 m²

Total bostadsarea 33 496 m²

Lokaler hyresrätt 649 m²

Total lokalarea 649 m²

Årets taxeringsvärde 354 646 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 354 646 000 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.

7

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 2 282 och planerat underhåll för 387. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 70 631 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 063 tkr. Av detta är 2 194 tkr är att betrakta som planerat underhåll och 4 869 tkr är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 194 tkr.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering	2010	
Värme, injustering av värmesystemet (EB-metoden)	2011	
Renovering källare och källargolv	2012	
Brandvägar, (förbättringar och nya)	2013	
Avloppstammar, relining	2014	
Värme, ny undercentral	2015	
Stambyte, tappvatten	2016-2018	
Renovering expeditionen	2018	
Hissar	2019-2020	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstugor	387 305

Pågående underhåll	År	Kommentar
El-stammar	påbörjad 2019	fortsätter under 2021
Fönsterbyte	påbörjat 2020	fortsätter under 2021

†

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Raili Nilsson	Ordförande	2021
Kent Ekberg	Vice ordförande	2021
Britt-Marie Johnsson	Sekreterare	2021
Marie Malmsten	Vice sekreterare	2022
Ingemar Bengtsson	Ledamot	2021
Joakim Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hussein El Alawi	Suppleant	2021
Kristina Nordén	Suppleant	2021
Andreas Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Karin Lind	(avgått) Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Ostenfeld	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Albihn (<i>sammankallande</i>)	2021
Ingvar Johansson	2021
Ferenc Kovacs	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret övergått från K2 till K3-regelverket vad gäller redovisningen.

Utöver det 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 587 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 49 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 591 personer.

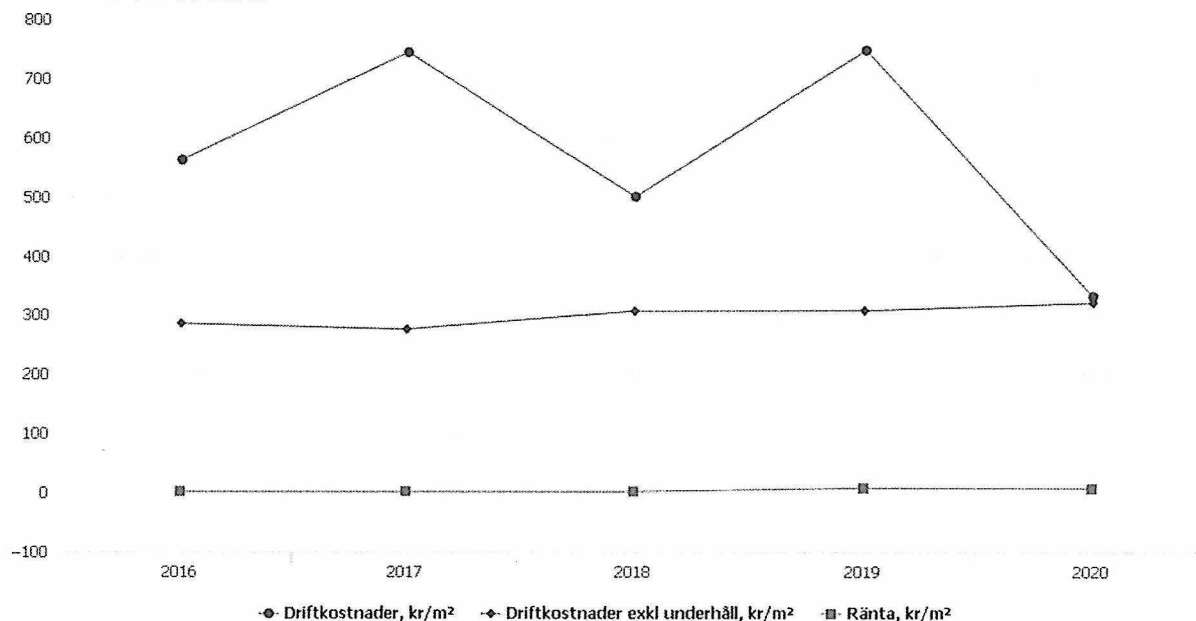
I samband med att föreningen införde individuellmätning på kall- och varmvatten under 2018, så ändrades årsavgiften 2018-07-01 då den sänktes med 2 %. Samtidigt så sänkte man även värmeavgiften med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 480 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 45 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	21 400	21 706	21 039	21 017	20 868
Resultat efter finansiella poster	5 441	-7 497	-131	-8 391	-4 939
Årets resultat	5 441	-7 497	-131	-8 391	-4 939
Resultat exklusive avskrivningar	6 124	-7 103	539	-7 730	-2 114
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 930	-14 087	-6 536	-14 518	-7 956
Balansomslutning	127 182	118 937	104 027	106 528	30 505
Soliditet %	70	70	87	85	53
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	90	541	302	219	418
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	42	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	482	482	476	474	468
Driftkostnader, kr/m²	332	748	500	744	562
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	321	308	307	276	286
Ränta, kr/m²	9	8	2	2	2
Underhållsfond, kr/m²	53	0	14	0	0
Lån, kr/m²	902	914	277	277	277
Skuldkvot %	1,34	1,32	0,42	0,43	0,43

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

7

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 801 272	404 094	82 865 000	0	4 535 997	-7 496 632
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-7 496 632	7 496 632
Reservering underhållsfond				2 193 900	-2 193 900	
Ianspråktagande av underhållsfond				-387 305	387 305	
Årets resultat						5 440 935
Vid årets slut	2 801 272	404 094	82 865 000	1 806 595	-4 767 230	5 440 935

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-2 960 635
Årets resultat	5 440 935
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 193 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	387 305
Summa	673 705

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

673 705

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 400 417	21 706 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 632 359	1 995 917
Summa rörelseintäkter		23 032 776	23 702 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 351 720	-25 524 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 064 022	-5 073 497
Personalkostnader	Not 6	-215 482	-232 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-683 325	-393 383
Summa rörelsekostnader		-17 314 549	-31 224 171
Rörelseresultat		5 718 227	-7 521 908
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	240 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 350	59 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-315 642	-273 981
Summa finansiella poster		-277 292	25 277
Resultat efter finansiella poster		5 440 935	-7 496 632
Årets resultat		5 440 935	-7 496 632

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	95 891 950	89 090 953
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	17 350	35 002
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	21 284 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		117 193 300	89 125 955
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 500 500	2 500 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500 500	2 500 500
Summa anläggningstillgångar		119 693 800	91 626 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 124	27 493
Övriga fordringar	Not 16	36 896	6 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 948 719	2 217 159
Summa kortfristiga fordringar		1 991 739	2 251 538
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 496 032	25 058 789
Summa kassa och bank		5 496 032	25 058 789
Summa omsättningstillgångar		7 487 771	27 310 328
Summa tillgångar		127 181 572	118 936 783

7

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 205 366	3 205 366
Uppskrivningsfond		82 865 000	82 865 000
Fond för yttre underhåll		1 806 595	0
Summa bundet eget kapital		87 876 961	86 070 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 767 229	4 535 997
Årets resultat		5 440 935	-7 496 632
Summa fritt eget kapital		673 705	-2 960 635
Summa eget kapital		88 550 666	83 109 731
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 900 000	30 782 670
Summa långfristiga skulder		20 900 000	30 782 670
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 882 670	440 000
Leverantörsskulder		5 038 944	1 674 927
Skatteskulder		53 876	29 540
Övriga skulder	Not 20	7 476	21 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 747 939	2 878 367
Summa kortfristiga skulder		17 730 905	5 044 381
Summa eget kapital och skulder		127 181 572	118 936 783

A

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 440 935	-7 496 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	683 325	393 383
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 124 260	-7 103 249
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	259 799	-62 990
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 243 854	626 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 627 913	-6 540 101
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-7 466 670	0
Investeringar i pågående byggnation	-21 284 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 750 670	0
Finansieringsverksamheten-44		
Förändring av skuld	-440 000	21 780 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440 000	21 780 000
Årets kassaflöde	-19 562 757	15 239 899
Likvidamedel vid årets början	25 058 789	9 818 890
Likvidamedel vid årets slut	5 496 032	25 058 789
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

7

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	klart 2048
Miljöhus & Asfaltarbeten	Linjär	klart 2027
Porttelefon	Linjär	10
Inventarier & Installationer	Linjär	5
Hissar	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	16 153 428	16 141 238
Hyrer, lokaler	174 828	174 088
Hyrer, garage	394 005	365 385
Hyrer, p-platser	596 519	563 921
Hyrer, övriga	40 365	41 045
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-59 790	-58 850
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 560	-23 095
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 241	-6 730
Bränsleavgifter, bostäder	2 527 116	2 526 746
Vattenavgifter	929 663	916 367
Elavgifter	679 084	1 066 230
Summa nettoomsättning	21 400 417	21 706 345

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	999 648	997 334
Övriga ersättningar	64 523	71 720
Fakturerade kostnader	54 691	9 949
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	22
Återvunna fordringar	0	1 018
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar (<i>försäljning lgh</i>)	0	900 000
Erhållna bidrag (<i>Boverket</i>)	200 000	0
Övriga rörelseintäkter (<i>andrahandsavgifter, ersättning nycklar m.m.</i>)	28 283	13 265
Försäkringsersättningar	285 220	2 609
Summa övriga rörelseintäkter	1 632 359	1 995 917

9

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-387 305	-14 997 577
Reparationer	-2 281 806	-1 079 128
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-685 232	-660 896
Försäkringspremier	-385 961	-376 547
Kabel- och digital-TV	-993 318	-993 863
Återbäring från Riksbyggen	0	48 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 992	-21 630
Serviceavtal	-43 914	-87 038
Obligatoriska besiktningar	-6 540	-48 610
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	-179 791
Hisskostnader (serviceavtal och besiktningar)	-27 308	-183 591
Bevakningskostnader	-10 114	-16 625
Snö- och halkbekämpning	-28 125	-75 669
Statuskontroll	-30 188	0
Förbrukningsinventarier	-93 968	-98 495
Fordons- och maskinkostnader	-14 945	-14 563
Vatten	-1 068 810	-1 037 683
Fastighetsel	-1 762 179	-1 979 651
Uppvärmning	-2 767 634	-2 906 330
Sophantering och återvinning	-498 023	-485 745
Trädgårdsskötsel och städ	-243 359	-329 965
Summa driftskostnader	-11 351 720	-25 524 697

9

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode (<i>Totalavtal Riksbyggen</i>)	-4 820 952	-4 741 802
Resekostnader	0	-400
IT-kostnader	-5 985	-4 489
Arvode, yrkesrevisorer	-20 313	-19 225
Övriga förvaltningskostnader	-25 537	-37 383
Inkassokostnader	-6 975	-9 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-79 841	-78 143
Representation	0	-14 152
Kontorsmateriel	-8 681	-9 272
Telefon och porto	-5 603	-3 563
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17 835	-10 841
Medlems- och föreningsavgifter	-19 656	-19 656
Konsultarvoden	-3 625	-65 850
Bankkostnader	-2 425	-2 015
Advokat och rättegångskostnader	-3 125	-7 750
Övriga externa kostnader	-43 470	-49 080
Summa övriga externa kostnader	-5 064 022	-5 073 497

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-189 200	-186 000
Arvode till internrevisor	-2 500	-2 500
Arvode till valberedning	-2 500	-2 500
Övriga personalkostnader (<i>kurser</i>)	-500	-3 900
Sociala kostnader	-20 782	-37 694
Summa personalkostnader	-215 482	-232 594

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-457 572	-158 905
Avskrivningar tillkommande utgifter	-208 100	-208 100
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 652	-26 378
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-683 325	-393 383

9

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	240 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	240 048

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB-konto	37 961	57 617
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	521
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	388	1 072
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 350	59 210

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-315 642	-273 981
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-315 642	-273 981

A

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 875 077	25 875 077
Mark	135 000	135 000
Tillkommande utgifter	63 302 296	63 302 296
	89 312 373	89 312 373
Årets anskaffningar		
Byggnader (<i>Hissar</i>)	7 466 670	
	7 466 670	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 779 043	89 312 373
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 424 700	-21 265 795
Tillkommande utgifter	-61 661 720	-61 453 620
	-83 086 420	-82 719 415
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-457 572	-158 905
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-208 100	-208 100
	-665 672	-367 005
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-83 752 092	-83 086 420
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	82 865 000	82 865 000
	82 865 000	82 865 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 891 950	89 090 953
Varav		
Byggnader	11 459 474	4 450 377
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	1 432 476	1 640 576
Taxeringsvärden		
Bostäder	353 000 000	353 000 000
Lokaler	1 646 000	1 646 000
Totalt taxeringsvärde	354 646 000	354 646 000
<i>varav byggnader</i>	<i>254 646 000</i>	<i>254 646 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 000 000</i>	<i>100 000 000</i>

1

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 454 815	1 454 815
Installationer	2 792 291	2 792 291
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 247 106	4 247 106
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 419 813	-1 393 435
Installationer	-2 792 291	-2 792 291
	-4 212 104	-4 185 726
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-17 652	-26 378
	-17 652	-26 378
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 437 465	-1 419 813
Installationer	-2 792 291	-2 792 291
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 229 756	-4 212 104
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 350	35 002
Varav		
Maskiner och inventarier	17 350	35 002

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående ombyggnation/underhåll, elstammar	13 200 000	
Pågående ombyggnation/underhåll, fönsterbyte	8 084 000	
Vid årets slut	21 284 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 500 500	2 500 500
5001 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr styck.		
Summa andra långfristiga fordringar	2 500 500	2 500 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 084	27 493
Kundfordringar	2 040	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 124	27 493

2

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 886	6 886
Momsfordringar	30 010	0
Summa övriga fordringar	36 896	6 886

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	441 925	385 961
Förutbetalda driftkostnader	8 025	36 272
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 205 342	1 205 114
Förutbetald kabel-tv-avgift	249 141	246 924
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 496	1 496
Förutbetalda elavgifter	0	341 392
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 790	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 948 719	2 217 159

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB-konto	4 191 725	22 153 764
Bankmedel, Swedbank	16 470	16 470
Transaktionskonto, Swedbank	1 287 836	2 888 555
Summa kassa och bank	5 496 032	25 058 789

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	30 782 670	31 222 670
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 882 670	-440 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 900 000	30 782 670

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,45%	2021-12-30	9 442 670,00	0,00	0,00	9 442 670,00
SWEDBANK	1,21%	2023-03-10	21 780 000,00	0,00	440 000,00	21 340 000,00
Summa			31 222 670,00	0,00	440 000,00	30 782 670,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta måste beaktas när man bedömer föreningens nyckeltal för likviditet.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera samt omsätta lån för 9 882 670 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 340 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

9

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	7 680
Clearing	7 476	13 867
Summa övriga skulder	7 476	21 547

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	61 803	60 012
Upplupna räntekostnader	45 424	46 720
Upplupna driftskostnader	9 375	0
Upplupna elkostnader	182 602	188 435
Upplupna värmekostnader	476 651	485 395
Upplupna kostnader för renhållning	18 743	22 984
Upplupna revisionsarvoden	19 900	18 900
Upplupna styrelsearvoden	196 700	191 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 775
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 736 741	1 849 146
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 747 939	2 878 367

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	34 780 400	34 780 400

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

9

Styrelsens underskrifter

2021-04-26
Ort och datum

Raili Nilsson
Raili Nilsson

Kent Ekberg
Kent Ekberg

Ingemar Bengtsson
Ingemar Bengtsson

Britt-Marie Johnsson
Britt-Marie Johnsson

Marie Malmsten
Marie Malmsten

Joakim Lundin
Joakim Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-08

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Karin Ostenfeld
Karin Ostenfeld
Förtroendevald revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Burlövshus 1, org.nr 746000-8100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Burlövshus 1 för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av RBF Burlövshus 1 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8/5 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Karin Ostenfeld
Förtroendevald 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 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planens 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 Burlövshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Burlövshus 1 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

