

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Lommen  
Org nr: 744000-0714



## **Dagordning ordinarie föreningsstämma**

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlem, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоорdförande justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
  - a. Inga
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Noter .....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lommen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-07-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen har sitt säte i Landskronas kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och extra amorterat under året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2021 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 183% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 705 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 740 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lommen 17 i Landskronas kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 38 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1951. Fastighetens adress är Prästgatan 8 A-C i Landskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 3     | 23    | 11    | 1     | 0     | 0      | 38    |

### Dessutom tillkommer

| Hyresrätter | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------------|---------|--------|-----------|
| 0           | 1       | 0      | 0         |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Total tomtarea:    | 1 128 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea: | 2 301 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea:   | 303 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 22 676 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 22 676 000 kr |

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet     | Yta m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|
| AB Grundstenen | 147                |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,15 % av föreningens nettoomsättning.

| Avtal                                                     | Leverantör                               |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Fastighetsskötsel,<br>ekonomisk och<br>tekniskförvaltning | Riksbyggen                               |
| Internet                                                  | Telenor                                  |
| Kabel-tv                                                  | Comhem AB                                |
| Renhållning                                               | LSR Ohlssons                             |
| Vatten                                                    | NSVA                                     |
| El och värmeavtal                                         | Skånskaenergi AB<br>Landskrona energi AB |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra 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 94 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 413 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 241 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 497 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                   | Belopp |
|-----------------------------------------------|--------|
| Installationer av taggsystem till tvättstugan | 7 179  |
| Underhållsadministration                      | 48 246 |
| Kontroll av värmeväxlare                      | 1 025  |
| Målning gemensamma utrymmen                   | 10 375 |

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                                                                        | År   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Målning i lokal                                                                                    | 2017 |
| Montering av galler vid gemensamma utrymmen                                                        | 2017 |
| Installationer av nya taggar                                                                       | 2017 |
| Tvättning och underhållning av fasad och tak (2016–2017)                                           | 2017 |
| OVK                                                                                                | 2017 |
| Fasadrenovering                                                                                    | 2016 |
| Underhållsavgasning                                                                                | 2016 |
| Byte vindsdörr                                                                                     | 2016 |
| Tak                                                                                                | 2018 |
| Byte av brandgasventilation                                                                        | 2018 |
| Dörrbyte                                                                                           | 2018 |
| Målning gemensamma utrymmen                                                                        | 2018 |
| Nya Vindsförråd, målning miljöhus, målning trapphus ventilationsunderhåll, belysningsunderhåll mm. | 2019 |

Efter senaste stämman 2020-06-16 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b>                    | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Karin Eggers                                  | Ordförande      | 2021                                 |
| Larry Persson                                 | Vice ordförande | 2022                                 |
| Ola Persson                                   | Ledamot         | Riksbyggen                           |
| <b>Styrelsesuppleanter</b>                    | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Adila Sivac                                   | Suppleant       | 2021                                 |
| Paulina Wångklev, avgått under mandatperioden | Suppleant       | 2021                                 |
| Karima Gültekin                               | Suppleant       | Riksbyggen                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>                       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor                 | 2021                                 |
| Per Månsson                | Förtroendevald revisor               | 2021                                 |
| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                                      |
| Sven Mellhorn              | 2021                                 |                                      |
| <b>Valberedning</b>        | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |                                      |
| Harry Nielsen              | 2021                                 |                                      |
| Laila Takavirta            | 2021                                 |                                      |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

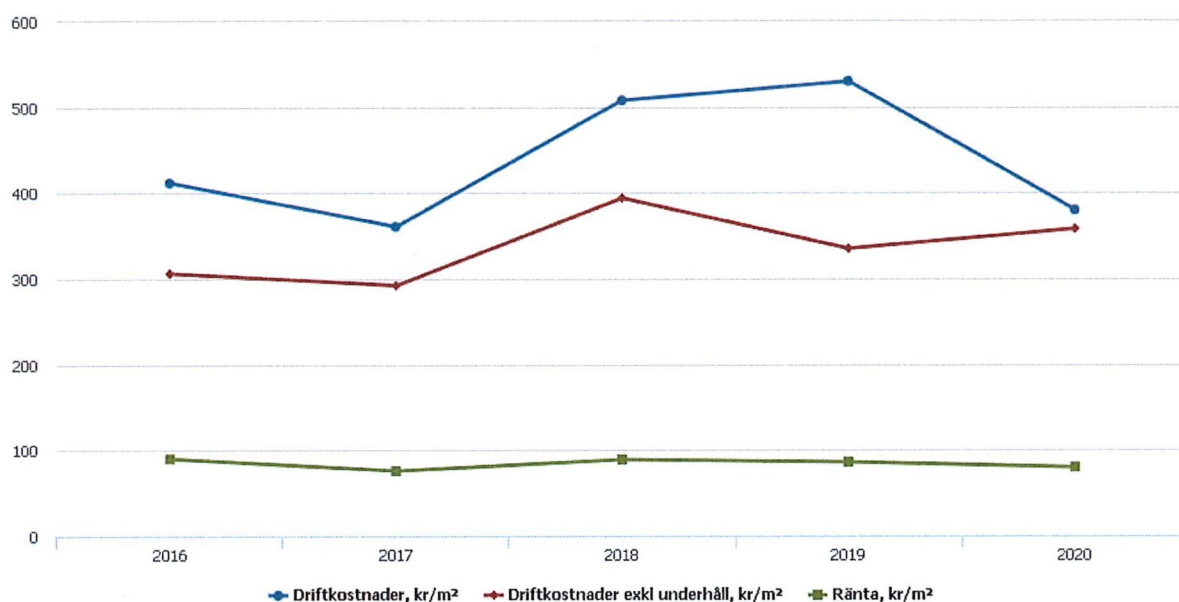
Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 811 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                  | 2 099 | 2 107 | 2 089 | 2 044 | 2 000 |
| Resultat efter finansiella poster                | 35    | -390  | -375  | 21    | -157  |
| Årets resultat                                   | 35    | -390  | -375  | 21    | -157  |
| Soliditet %                                      | 15    | 14    | 16    | 17    | 16    |
| Likviditet %                                     | 197   | 183   | 225   | 304   | 245   |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 380   | 530   | 508   | 361   | 412   |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 355   | 335   | 394   | 292   | 306   |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 80    | 86    | 89    | 76    | 90    |



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                    | Bundet          |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                      | Medlemsinsatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                              | 70 140          | 0                       | 0                      | 2 981 993           | -885 264               | -390 188          |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                 |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                 |                         |                        |                     | -390 188               | 390 188           |
| Reservering underhållsfond                           |                 |                         |                        | 497 000             | -497 000               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                 |                         |                        | -66 825             | 66 825                 |                   |
| Nya insatser och<br>upplåtelseavgifter               | 0               | 0                       |                        |                     |                        |                   |
| Överföring från<br>uppskrivningsfonden               |                 |                         | 0                      |                     | 0                      |                   |
| Årets resultat                                       |                 |                         |                        |                     |                        | 34 822            |
| Vid årets slut                                       | 70 140          | 0                       | 0                      | 3 412 168           | -1 705 627             | 34 822            |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 275 453        |
| Årets resultat                          | 34 822            |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -497 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 66 825            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 670 805</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 670 805**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 099 610                | 2 107 335                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 36 603                   | 13 774                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>2 136 213</b>         | <b>2 121 109</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -989 965                 | -1 380 991               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -156 817                 | -172 592                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -43 003                  | -38 021                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -704 940                 | -704 940                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-1 894 726</b>        | <b>-2 296 545</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>241 487</b>           | <b>-175 435</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav                        | Not 8  | 0                        | 5 472                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 1 985                    | 2 462                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -208 651                 | -222 687                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-206 666</b>          | <b>-214 753</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>34 822</b>            | <b>-390 188</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>34 822</b>            | <b>-390 188</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 10 944 390        | 11 649 330        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>10 944 390</b> | <b>11 649 330</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 57 000            | 57 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>57 000</b>     | <b>57 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>11 001 390</b> | <b>11 706 330</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 60                | 0                 |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 121 438           | 105 440           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 39 943            | 109 447           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>161 441</b>    | <b>214 887</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 1 223 982         | 1 003 688         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 223 982</b>  | <b>1 003 688</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 385 423</b>  | <b>1 218 575</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>12 386 812</b> | <b>12 924 905</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 70 140            | 70 140            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 422 543         | 2 981 993         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 492 683</b>  | <b>3 052 133</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 705 627        | -885 264          |
| Årets resultat                               |        | 34 822            | -390 188          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 670 805</b> | <b>-1 275 453</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 811 502</b>  | <b>1 776 681</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 9 871 015         | 10 482 726        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>9 871 015</b>  | <b>10 482 726</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 383 200           | 311 852           |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 38 091            | 131 183           |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 17 939            | 56                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 265 065           | 222 408           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>704 295</b>    | <b>665 499</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>12 386 812</b> | <b>12 924 905</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar      | Avskrivningsprincip | Antal år | Slutår |
|----------------------------|---------------------|----------|--------|
| Byggnader, stam och fasad  | Linjär              | 30       | 2038   |
| Fasad, balkong och fönster | Linjär              | 30       | 2025   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 865 429                | 1 847 343                |
| Hyrer, lokaler               | 254 181                  | 259 992                  |
| Rabatter PGA Covid-19        | -20 000                  | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 099 610</b>         | <b>2 107 335</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 7 534                    | 8 373                    |
| Fakturerade kostnader                      | 180                      | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar     | 1                        | -3                       |
| Erhållna statliga bidrag pga Covid-19      | 10 000                   | 0                        |
| Andrahandsavgifter                         | 5 421                    | 5 224                    |
| Försäkringsersättningar                    | 13 467                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>36 603</b>            | <b>13 774</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -94 086                  | -507 950                 |
| Reparationer                         | -66 825                  | -105 016                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -71 062                  | -69 086                  |
| Försäkringspremier                   | -25 600                  | -24 982                  |
| Kabel- och digital-TV                | -42 107                  | -41 118                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 3 100                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -39 100                  | -11 340                  |
| Serviceavtal*                        | -20 821                  | -2 616                   |
| Sotning                              | 0                        | -1 325                   |
| Obligatoriska besiktningar, OVK      | -19 975                  | 0                        |
| Hissbesiktning                       | -5 811                   | -1 486                   |
| Bevakningskostnader*                 | 0                        | -12 792                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -5 863                   | -18 671                  |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -1 593                   |
| Statuskontroll                       | -15 130                  | -16 812                  |
| Förbrukningsinventarier              | 0                        | -635                     |
| Vatten                               | -126 755                 | -112 109                 |
| Fastighetsel                         | -54 209                  | -54 408                  |
| Uppvärmning                          | -249 048                 | -248 872                 |
| Sophantering och återvinning         | -36 940                  | -41 615                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -116 634                 | -111 665                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-989 965</b>          | <b>-1 380 991</b>        |

\*pga. konteringsändring blir summan högre.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -117 859                 | -116 437                 |
| IT-kostnader                               | -7 145                   | -2 685                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -10 875                  | -10 188                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | 0                        | -1 925                   |
| Kreditupplysningar                         | -1 305                   | -1 687                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 097                   | -10 466                  |
| Kontorsmateriel                            | -2 979                   | -8 385                   |
| Telefon och porto                          | -25                      | -3 764                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 470                   | -2 470                   |
| Bankkostnader                              | -1 585                   | -1 698                   |
| Övriga externa kostnader                   | -5 477                   | -12 888                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-156 817</b>          | <b>-172 592</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -16 500                  | -15 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -14 300                  | -12 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -5 600                   | -5 500                   |
| Sociala kostnader                                     | -6 603                   | -5 521                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-43 003</b>           | <b>-38 021</b>           |

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

|                                                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Balkonger och fönster                                                                    | -139 438                 | -139 438                 |
| Stomme och fasad                                                                         | -565 502                 | -565 502                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-704 940</b>          | <b>-704 940</b>          |

**Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                   | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning från andra långfristiga värdepappersinnehav             | 0                        | 5 472                    |
| <b>Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>0</b>                 | <b>5 472</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB                 | 1 950             | 2 443             |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 35                | 19                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>1 985</b>      | <b>2 462</b>      |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -197 603          | -213 286          |
| Övriga räntekostnader                                   | -53               | -462              |
| Övriga finansiella kostnader                            | -10 995           | -8 939            |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-208 651</b>   | <b>-222 687</b>   |

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                                                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                                 |                   |                   |
| Byggnader                                                               | 1 399 700         | 1 399 700         |
| Mark                                                                    | 84 000            | 84 000            |
| Balkonger och fönster                                                   | 2 500 000         | 2 500 000         |
| Stomme och fasad                                                        | 14 889 011        | 14 889 011        |
| Standardförbättringar                                                   | 366 210           | 394 910           |
| Anslutningsavgifter                                                     | 28 700            | 0                 |
| <b>Omklassificering från standardförbättring till anslutningsavgift</b> |                   |                   |
| Standardförbättringar                                                   | 0                 | -28 700           |
| Anslutningsavgifter                                                     | 0                 | 28 700            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                           | <b>19 267 621</b> | <b>19 267 621</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                           |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                                 |                   |                   |
| Byggnader                                                               | -1 399 700        | -1 399 700        |
| Balkonger och fönster                                                   | -1 807 258        | -1 667 820        |
| Stomme och fasad                                                        | -4 016 423        | -3 450 921        |
| Standardförbättringar                                                   | -366 210          | -394 910          |
| Anslutningsavgifter                                                     | -28 700           | 0                 |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                     | <b>-7 618 291</b> | <b>-6 913 351</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                              |                   |                   |
| Balkonger och fönster                                                   | -139 438          | -139 438          |
| Stomme och fasad                                                        | -565 502          | -565 502          |
|                                                                         | <b>-704 940</b>   | <b>-704 940</b>   |
| <b>Omklassificering från standardförbättring till anslutningsavgift</b> |                   |                   |
| Standardförbättringar                                                   | 0                 | 28 700            |
| Anslutningsavgifter                                                     |                   | -28 700           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>                  | <b>-8 323 231</b> | <b>-7 618 291</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                             | <b>10 944 390</b> | <b>11 649 330</b> |
| <b>Varav</b>                                                            |                   |                   |
| Byggnader                                                               | 0                 | 0                 |
| Mark                                                                    | 84 000            | 84 000            |
| Balkonger och fönster                                                   | 553 304           | 692 742           |
| Stomme och fasad                                                        | 10 307 086        | 10 872 588        |
| Standardförbättringar                                                   | 0                 | 0                 |
| Anslutningsavgifter                                                     | 0                 | 0                 |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                            | <b>22 676 000</b> | <b>22 676 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                                  | <i>16 421 000</i> | <i>16 421 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                                       | <i>6 255 000</i>  | <i>6 255 000</i>  |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 114 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr | 57 000        | 57 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>             | <b>57 000</b> | <b>57 000</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 60         | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>60</b>  | <b>0</b>   |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 8 743          | 10 719         |
| Skattekonto                    | 112 695        | 94 721         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>121 438</b> | <b>105 440</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 29 274        | 25 600         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0             | 5 164          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 29 465         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 10 669        | 10 516         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0             | 855            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 37 847         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>39 943</b> | <b>109 447</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB             | 615 731          | 713 781          |
| Transaktionskonto           | 608 251          | 289 908          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 223 982</b> | <b>1 003 688</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 10 254 215       | 10 794 578        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -383 200         | -311 852          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>9 871 015</b> | <b>10 482 726</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,75%      | 2026-09-25          | 4 720 690,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 4 520 690,00         |
| SWEDBANK     | 2,18%      | 2022-11-25          | 4 180 800,00         | 0,00                    | 83 200,00          | 4 097 600,00         |
| SWEDBANK     | 1,75%      | 2020-05-13          | 1 893 088,00         | -1 685 925,00           | 207 163,00         | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 1,35%      | 2023-05-13          | 0,00                 | 1 685 925,00            | 50 000,00          | 1 635 925,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>10 794 578,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>540 363,00</b>  | <b>10 254 215,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår (2021) ska föreningen amortera 383 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 38 091        | 131 183        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>38 091</b> | <b>131 183</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 17 939        | 56         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>17 939</b> | <b>56</b>  |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 30 168         | 29 307         |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 051          | 4 666          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 33 560         | 33 170         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 704            | 683            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 9 000          | 9 000          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 186 582        | 145 582        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>265 065</b> | <b>222 408</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 475 000 | 14 475 000 |

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommen, org. nr 744000-0714

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommen för år 2020.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 misstag.

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

B

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 trygghetssätt.

### 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

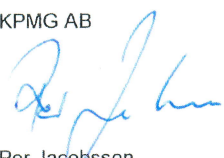
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

1/6-2021

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Per Månsson

Förtroendevald revisor

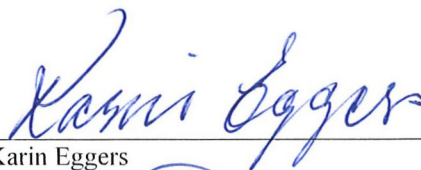
Styrelsens underskrifter

Landstona 2021-05-03

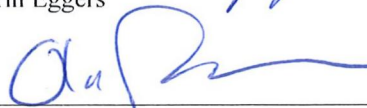
Ort och datum



Larry Persson



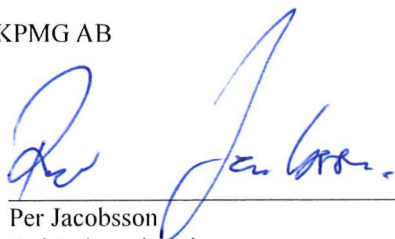
Karin Eggers



Ola Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 06-01

KPMG AB



Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Per Månsson  
Förtroendevald revisor

## Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

## 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 ränteutgifter 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 planliga 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.

---

RB BRF Lommen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB  
BRF Lommen 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](http://www.riksbyggen.se)



