

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Harabergsplan Ljungby
Org nr: 729000-1499



Obs! Spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Harabergspl Ljby får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 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 1963-04-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är 10 tkr högre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, vilket beror till övervägande del på grund av att man utfört energideklaration på fastigheten (10-års giltighet) samt att kostnad för el och sophantering/renhållning ökat.

Däremot minskade kostnaden för snö- och halkbekämpning kraftigt (snöfattigt år).

Föreningens totala personalkostnader inkl soc.avgift har minskat mot föregående år p.g.a. styrelsen inte tagit ut fullt arvode enligt stämmobeslut. Däremot ökade timlön till anställda för att man själva har målat den nya carporten istället för att anlita någon.

Ränteintäkterna är densamma som fg år på likvidplaceringen genom SBAB.

Räntekostnaderna har minskat med 8 tkr jfr med föregående år. Orsaken till minskningen är att man årligen amorterar 880 tkr på sina fastighetslån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 617 tkr p.g.a. man valt att lägga nygjord och slutbesiktigad carport som standardförbättring med 30 års avskrivning istället som budgeterat underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning före avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 237 % till 203 %. Sänkningen beror på att man bekostat den nybyggda carporten med egna likvida medel.

I resultatet ingår avskrivningar med 654 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 447 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 4 i Ljungby Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 107 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Harabergsplan 3A-3D och Harabergsgatan 9A-9B, 11A-11D, 13A-13C och 15A-15B i Ljungby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	23
2 rum och kök	27
3 rum och kök	51
4 rum och kök	6
Summa	107

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage (delas av 3 st MC-platser)	1
Carportar med el	79
P-plats	19
P-plats besökande (varav 1 hcp)	6

Total tomtarea 14 625 m²

Total bostadsarea 7 085 m²

Årets taxeringsvärde 52 400 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde 52 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	Folksam
El (nät)	Ljungby Energi
Kabel-tv	Ljungby Energi
Fjärrvärme	Ljungby Energi
El (elförbrukning)	Luleå Energi
Återvinning	Suez Recycling
Renhållning	Ljungby Kommun

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 138 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 5 754 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 575 tkr (81 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 85 kr/m².

Underhållsfond: Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 3 599 tkr. Avsättning till fonden har skett enligt budget för 2019 med 600 tkr. Under året har 60 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets utgång uppgick den totala underhållsfonden till 4 139 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2004	Inglasning av balkonger
Stambyte	2006	
Staket	2007	Montering staket vid parkering
Målning	2007	Carportmålning
Tvättstugeutrustning	2009, 2010	Nya tvättmaskiner
Utemiljö	2010	Innegården görs om
Låssystem	2012	Omläggning av cylindrar
Undercentral	2013	Ombyggnad av vs-system
Målning	2014-2015	Målningsarbete Harabergsplan 3D
Installationer	2014-2015	Belysning innergård, omdragning av handduksvärmare
Markytor	2014-2015	Omläggning av gräs, kantsten och asfalt
Gemensamma utrymmen	2015-2016	Målning, uppsättning vägg i pannrum
Installationer	2015-2016	Avfuktare i värmesystem, byte ventilationsfläktar
Markytor	2015-2016	Skyltbelysning, grävning, stenläggning
Fönsterbyte	2017-2018	
Markytor	2018-2019	Lekplats, sand och delvis ny utrustning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, kr
Huskropp utvändigt, tegellagning fasad	59 675

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Målning källare
Entrédörrar	2021-2022	Översyn av dörrar/portar, ev kodlås <i>AL</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Johansson	Ordförande	2020
Ola Runezon	Sekreterare	2021
Arne Andreasson	Vice ordförande	2020
Ursula Wiberg	Ledamot	2021
Niclas Johansson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Svensson	Suppleant	2020
Thim Gustavsson	Suppleant	2020
Pär Berg	Suppleant	2020
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde	Auktoriserad revisor	2020
Karl-Gustav Sundberg	Förtroendevald revisor	2020
Natalia Alm	Förtroendevald revisor suppleant	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Carlsson (sammankallande)	2020
Thomas Alm	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen slutfört byggnation av en ny carportlänga (lediga platser), vilken slutbesiktigades september 2019.

Medlemsvinst (utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster) från Riksbyggen är 0 kr, då inget styrelsebeslut är taget än p g a rådande Coronapandemi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 jan 2019, då höjdes årsavgiften med 1%.

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

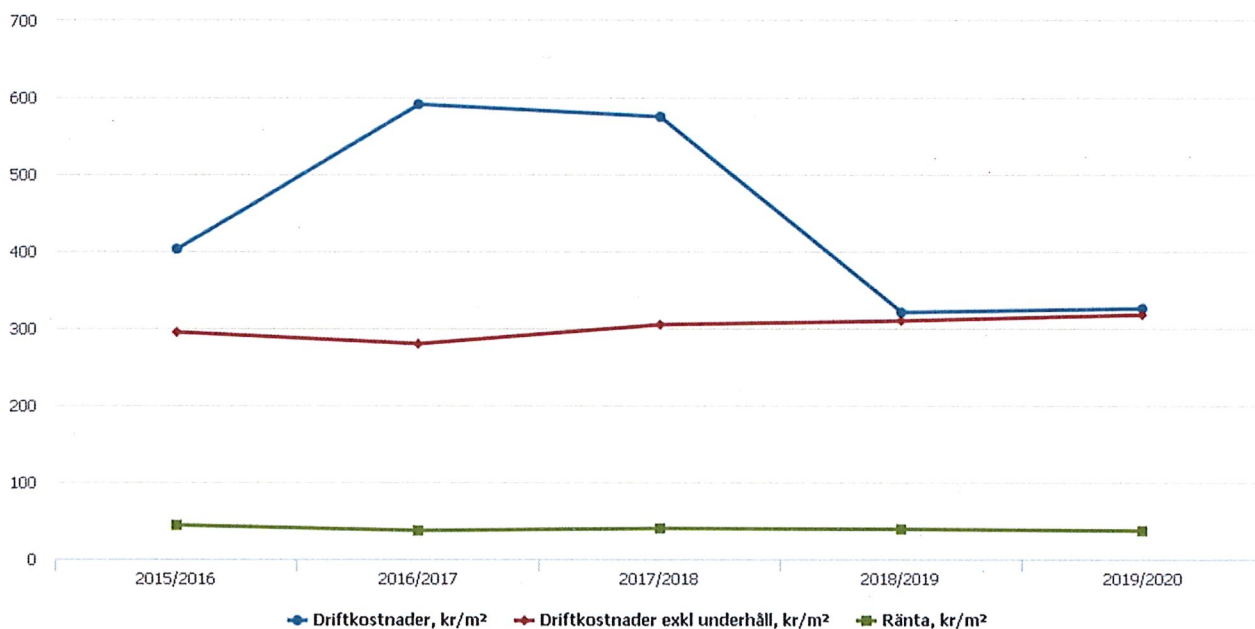
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 503 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *A*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 078	4 053	4 036	3 949	4 176
Resultat efter finansiella poster	792	783	-1 162	-1 275	-118
Årets resultat	792	783	-1 162	-1 275	-118
Resultat exklusive avskrivningar	1 447	1 508	-374	-526	631
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	847	998	-782	-1 006	291
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	85	72	58	68	48
Balansomslutning	24 157	23 862	23 960	28 133	23 965
Soliditet %	27	25	21	22	31
Likviditet %	203	237	198	226	206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	503	501	498	473	473
Driftkostnader, kr/m ²	326	321	575	591	403
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	318	310	305	280	295
Ränta, kr/m ²	37	39	40	37	44
Underhållsfond, kr/m ²	584	508	436	577	700
Lån, kr/m ²	2 315	2 439	2 564	2 688	2 205



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	374 598	595 445	3 599 148	495 041	782 712
Disposition enl. årsstämmobeslut				782 712	-782 712
Reservering underhållsfond			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-59 675	59 675	
Årets resultat					792 092
Vid årets slut	374 598	595 445	4 139 473	737 428	792 092

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 277 753
Årets resultat	792 092
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 675
Summa	1 529 520

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 529 520
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 078 483	4 052 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	343 035	341 845
Summa rörelseintäkter		4 421 518	4 394 564
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 311 681	-2 273 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 640	-274 785
Personalkostnader	Not 6	-123 808	-93 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-654 450	-725 137
Summa rörelsekostnader		-3 371 579	-3 367 318
Rörelseresultat		1 049 939	1 027 246
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	20 544
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 350	9 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-266 198	-274 160
Summa finansiella poster		-257 848	-244 533
Resultat efter finansiella poster		792 092	782 712
Årets resultat		792 092	782 712

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 894 499	19 818 539
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1	4 612
Summa materiella anläggningstillgångar		19 894 499	19 823 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	214 000	214 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		214 000	214 000
Summa anläggningstillgångar		20 108 499	20 037 151
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten		0	36 582
Summa Lager och pågående arbeten		0	36 582
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	24 632	-105
Övriga fordringar	Not 15	21 926	5 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	309 373	40 816
Summa kortfristiga fordringar		355 931	46 548
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 693 043	3 741 612
Summa kassa och bank		3 693 043	3 741 612
Summa omsättningstillgångar		4 048 974	3 824 742
Summa tillgångar		24 157 473	23 861 893

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		970 043	970 043
Fond för yttre underhåll		4 139 473	3 599 148
Summa bundet eget kapital		5 109 516	4 569 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		737 428	495 041
Årets resultat		792 092	782 712
Summa fritt eget kapital		1 529 520	1 277 753
Summa eget kapital		6 639 035	5 846 944
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 522 500	16 327 500
Summa långfristiga skulder		15 522 500	16 327 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	880 000	955 000
Leverantörsskulder	Not 19	340 522	79 869
Skatteskulder	Not 20	37 812	21 829
Övriga skulder	Not 21	273 372	267 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	464 232	363 338
Summa kortfristiga skulder		1 995 938	1 687 450
Summa eget kapital och skulder		24 157 473	23 861 893

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
Byggnader	Linjär	53
Carportar	Linjär	29
Balkonginglasning	Linjär	50
Stamrenovering	Linjär	50
Badrumsrenovering	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Fönsterbyte	Linjär	40
Carport (2019)	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar. *A*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 563 792	3 546 162
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 529	-16 529
Hyror, bostäder (stammar)	385 200	384 285
Hyror, garage och carportar	131 075	117 600
Hyror, p-platser	22 880	22 880
Hyror, övriga	120	120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-305	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 750	-1 800
Summa nettoomsättning	4 078 483	4 052 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	207 360	207 360
Övriga ersättningar*	25 679	72 775
Fakturerade kostnader	540	2 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	47
Övriga rörelseintäkter*	77 368	720
Försäkringsersättningar	32 098	58 723
Summa övriga rörelseintäkter	343 035	341 845

*Övriga rörelseintäkter avser ersättning för andrahandsuthyrning enligt stadgarna. Fg år låg dessa under övriga ersättningar. Övriga ersättningar i år avser krav mot boende efter vattenskada..

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-59 675	-76 426
Reparationer	-138 393	-128 780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-152 903	-147 339
Försäkringspremier	-72 679	-67 166
Kabel- och digital-TV	-152 796	-152 796
Återbäring från Riksbyggen*	0	11 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 509	-8 675
Serviceavtal	0	-8 919
Obligatoriska besiktningar (2019 Energideklaration)	-31 250	-1 011
Snö- och halkbekämpning	-8 936	-24 020
Statuskontroll	-6 594	-1 094
Förbrukningsinventarier	-9 672	-6 524
Vatten	-261 063	-270 498
Fastighetsel	-123 845	-109 772
Uppvärmning	-563 736	-565 728
Sophantering och återvinning	-64 020	-55 972
Förvaltningsarvode drift	-656 611	-660 561
Summa driftkostnader	-2 311 681	-2 273 880

*Återbäring Rksbyggen är 0, då inget styrelsebeslut är taget än om utdelning på andelar eller återbäring på köpta tjänster p g a rådande Coronapandemi. 

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-208 324	-207 637
Lokalkostnader	-500	-375
Arvode, yrkesrevisorer	-15 905	-13 727
Övriga förvaltningskostnader	-5 334	-8 396
Kreditupplysningar	-225	-2 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter*	-28 542	-18 371
Representation	-3 225	-854
Kontorsmateriel	-7 832	-6 895
Telefon och porto	-480	-180
Medlems- och föreningsavgifter*	-5 885	-6 955
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-3 838	-7 070
Summa övriga externa kostnader	-281 640	-274 785

*Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter betalas av föreningen som sedan debiteras den boende och kommer föreningen till del som en intäkt (+/-0).

*Medlems- och föreningsavgift är tillfälligt sänkt till Riksbyggen Intresseförening.

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda*	-38 976	-16 296
Styrelsearvoden*	-43 000	-30 000
Sammanträdesarvoden*	-24 000	-30 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-170
Övriga personalkostnader	-1 000	-600
Sociala kostnader	-16 832	-15 950
Summa personalkostnader	-123 808	-93 516

*Lön till kollektivanställda är högre p g a att man utfört målning av nya carporten själva i föreningen.

*Styrelsearvoden ska enligt stämmobeslut fg år vara 50 tkr. Man har därmed inte tagit ut styrelsearvode enligt stämmobeslut.

*Sammanträdesarvoden är sänkta p g a färre närvarande (pandemi Corona).

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	0	-88 832
Avskrivningar tillkommande utgifter*	-649 839	-631 694
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 611	-4 611
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-654 450	-725 137

*Ökad avskrivning tillkommande utgifter p g a att avskrivning av ny carport är påbörjad fr o m oktober 2019. Carporten slutbesiktigades september 2019. *h*

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Innesseförening*	0	20 544
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	20 544

* Utdelning på andelar i Riksbyggen Innesseförening är 0, då inget styrelsebeslut är taget än om utdelning på andelar p g a rådande coronapandemi.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 325	8 485
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	597
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 350	9 082

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-265 298	-273 485
Övriga finansiella kostnader	-900	-675
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-266 198	-274 160

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 733 030	5 733 030
Tillkommande utgifter	28 956 586	28 956 586
	34 689 616	34 689 616
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter (Carport)	725 798	0
	725 798	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 415 414	34 689 616
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 733 030	-5 644 198
Tillkommande utgifter	-9 138 047	-8 506 353
	-14 871 077	-14 150 551
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-88 832
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-649 839	-631 694
	-649 839	-720 526
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 520 916	-14 871 077
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 894 498	19 818 539
Varav		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	19 894 498	19 818 539
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 400 000	52 400 000
Totalt taxeringsvärde	52 400 000	52 400 000
varav byggnader	41 000 000	41 000 000
varav mark	11 400 000	11 400 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	63 880	63 880
	63 880	63 880
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 880	63 880
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-59 268	-54 657
	-59 268	-54 657
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 611	-4 611
	-4 611	-4 611
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-63 879	-59 268
	-63 879	-59 268
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-63 879	-59 268
Restvärde enligt plan vid årets slut	1	4 612
Varav		
Maskiner och inventarier	1	4 612

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	214 000	214 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	214 000	214 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-105	-105
Kundfordringar	24 737	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	24 632	-105

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	12 925	5 837
Andra kortfristiga fordringar*	9 001	0
Summa övriga fordringar	21 926	5 837

*Fordran är slutreglerad nästkommande räkenskapsår.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 781	4 925
Förutbetalda försäkringspremier	36 788	35 891
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 158	0
Förutbetald vattenavgift	22 096	0
Förutbetald renhållning	3 009	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 541	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 373	40 816

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 534 785	3 025 317
Transaktionskonto	1 158 258	716 296
Summa kassa och bank	3 693 043	3 741 612

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	16 402 500	17 282 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-880 000	-955 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 522 500	16 327 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,75%	2020-01-21	3 230 000,00	-2 840 000,00	390 000,00	0,00
SBAB	1,54%	2021-01-21	0,00	2 840 000,00	130 000,00	2 710 000,00
SBAB	1,68%	2021-09-21	5 057 500,00	0,00	240 000,00	4 817 500,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-04-30	4 300 000,00	0,00	0,00	4 300 000,00
SBAB	1,75%	2023-03-08	2 160 000,00	0,00	60 000,00	2 100 000,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	2 535 000,00	0,00	60 000,00	2 475 000,00
Summa			17 282 500,00	0,00	880 000,00	16 402 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 880 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 520 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 002 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. *h*

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	340 522	79 869
Summa leverantörsskulder	340 522	79 869

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	37 812	21 829
Summa skatteskulder	37 812	21 829

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	240 060	230 521
Skuld sociala avgifter och skatter	33 312	36 893
Summa övriga skulder	273 372	267 414

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	15 624	0
Upplupna sociala avgifter	1 880	0
Upplupna räntekostnader	15 812	17 030
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 448	8 119
Upplupna elkostnader	8 352	8 889
Upplupna värmekostnader	25 074	27 117
Upplupna kostnader för renhållning	2 274	0
Upplupna revisionsarvoden	14 940	13 648
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 885	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 943	288 535
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 232	363 338

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	24 282 000	24 282 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

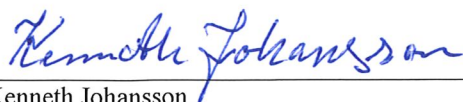
Föreningen har ingått avtal med Net at Once gällande bredband fr o m 2020-10-01. Kostnaden kommer föreningen att stå för. 

Styrelsens underskrifter

Ljungby 2020-09-23
Ort och datum



Ola Runezon



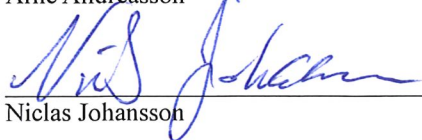
Kenneth Johansson



Arne Andreasson



Ursula Wiberg

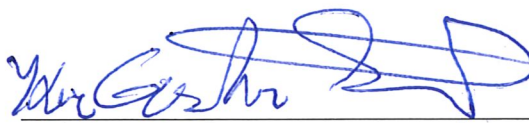


Niclas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/10 2020



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Karl-Gustav Sundberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Harabergsplan i Ljungby

Org.nr 729000-1499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Harabergsplan i Ljungby för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 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 revis-

ionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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, förfälskning, 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.

K

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 förtroendevalde 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.

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 Harabergsplan i Ljunby för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

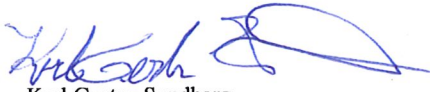
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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.

Skövde och Ljunby den 9 oktober 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Karl Gustav Sundberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 bostadsrättsföreningens 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 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.

RBF Harabergspl Ljby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Harabergspl Ljby 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

