
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Haren i Ljungby
Org nr: 729000-1515



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor – ej förmål för granskning

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Haren i Ljungby får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1960-09-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är sämre än föregående p.g.a. ökade kostnader för reparation och underhåll.

Underhållskostnaderna har totalt ökat med 261 tkr jämfört med föregående år, då kostnaden för byte av fjärrvärmecentral utgjorde en stor del av de samlade kostnaderna. Reparationskostnaderna ökade med 117 tkr under året, kostnaderna för el och renhållning var nära oförändrade jämfört med föregående verksamhetsår. Vatten ökade med 32 tkr jämfört med föregående år p.g.a. periodiseringsfel sedan tidigare. Föregående bokföringsår konterades en faktura som avsåg kabel tv på 22 tkr, på uppvärmning vilket gör att jämförelsen mellan året skiljer sig lite gällande de posterna.

Utdelningen på andelarna som föreningen har i Riksbyggen uppgick till 21 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet och till lika kortsikta betalningsförmåga har under året minskat från 546 % till 526 %. Soliditeten som är föreningens långsiktiga betalningsförmåga steg från 31% till 32%. Lån på en nivå av 1942kr/m² är väldigt låg siffra för en bostadsrättsförening och bör ses som väldigt positivt ur ett ekonomiskt perspektiv.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 546% till 526%.

I resultatet ingår avskrivningar med 515 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 557 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 88 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 2 och 3 i Ljungby kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med 111 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962-64. Fastighetens adress är Brunnsplan 3A-C, 5A-D, Harabergsgatan 7A-E och Harabergsplan 1A-D i Ljungby.

Föreningen är helförsäkrad inom Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättslägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	42	54	6	111

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport	Besöksplatser
5	13	20	67	25

Total tomtarea 15 727 m²

Total bostadsarea 7 082 m²

Total lokalarea 145 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 145 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet/lokaltyp	Yta m ²	Löptid
Lokal 1	Kontor	57	Uppsägningstid: 1 månad
Lokal 2	Förråd	88	Uppsägningstid: 9 månader

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,00 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde 52 730 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 097 000 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
El (elförbrukning)	Bixia
Fastighetsförsäkring	Folksam
Fjärrvärme	Ljungby Energi
TV (fibernet)	Ljungby Energi
El (nät)	Ljungby Energi
Vatten och sophantering	Ljungby kommun
Återvinning	Suez Recycling
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen

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 150 och planerat underhåll för 487. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 993 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 399 tkr (192 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med totalt 118 kr/m². Avsättningen avser enligt upprättad budget samt extra avsättning enligt föregående års stämmobeslut.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 6 231 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2019 med 500 tkr samt extra avsättning med 350 tkr enligt föregående års stämmobeslut. Under året har 486 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden totalt till 6 594 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2001	Balkonginglasning
Stam- och badrumsrenovering	2004	
Pump	2006	Byte av pump (Flygt)
Tak- och tamburdörrsrenovering	2009	
Tvättstuga	2009	Byte av avfuktare
Trapphus	2009	Installation av fällsits på vilplan
Fönsterbleck	2010	Målning
Källargångar	2010	Målning
Utemiljö	2014	Plantering runt miljöhus
Gemensamma utrymmen	2015	Ny tvättmaskin, W575HLE blå
Huskropp utvändigt	2015	Åtgärd på fasad
Markytor	2015	Plattläggning
Garage och p-platser	2015	Kapning av panel samt montering sockelskiva
Målning	2016	Målning fastighet
Gemensamma utrymmen	2016	Byte av armatur i källare samt trappuppgångar
Fasad	2016	Fasadlagning, hydrefobering, södergavel
Utemiljö	2016	Ytterbelysning
Markytor	2017	Lekplats
Underhåll	2018	Installation av dörrautomatik
Underhåll	2018	renovering fasad

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (fjärrvärmecentral, belysning)	439 tkr
Huskropp utvändigt	47 tkr

Framtida underhåll (i tkr)

Beskrivning	År	Belopp tkr
Fönsterbyte	2019	6 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Jung	Ordförande	2019
Sven Andersson	Sekreterare	2020
Gunlög Lindell	Vice ordförande	2020
Dan Lind	Ledamot	2020
Therése Johansson	Ledamot	2019
Andreas Andersson	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Zdravko Stupar	Suppleant	2020
Rida Falk	Suppleant	2019
Ann-Christin Ragnarsson	Suppleant	2019
Evert Olsson	Suppleant	2019
Jeannette Engwall Mårdh	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gorjan Popovic	Förtroendevald revisor	2019
Deloitte	Auktoriserad revisionsbyrå	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ellinor Gustavsson	Förtroendevald revisor suppleant	2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Haglund		2019
Horst Joachimstahler	Sammanställande	2019
Sonja Sundin		2019

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 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

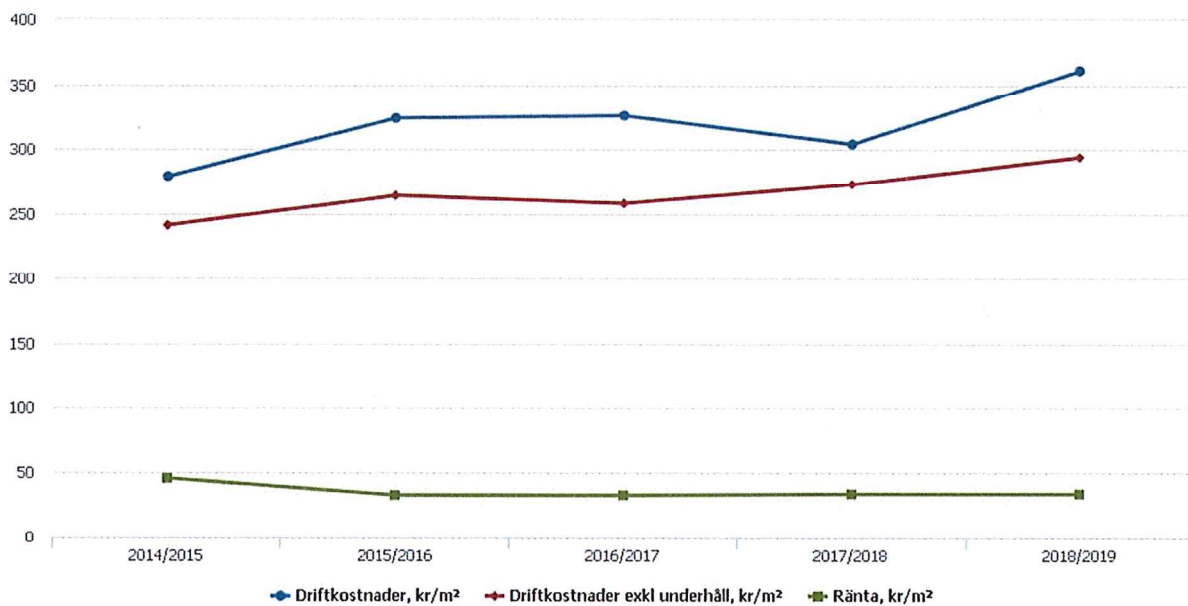
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01, då den höjdes med 5 %. Vid samma tillfälle sänktes avgifterna för stamreovering med 100 kr/mån/lgh och för balkonginglasning med 50 kr/lgh/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 425 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 512	3 511	3 502	3 716	3 774
Resultat efter finansiella poster	42	475	334	326	630
Årets resultat	42	475	334	326	630
Resultat exklusive avskrivningar	557	991	849	842	1 139
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	57	441	249	242	339
Avsättning till underhållsfond kr/m²	69	76	111	83	111
Balansomslutning	22 329	22 512	22 762	22 928	22 858
Soliditet %	32	31	29	27	26
Likviditet %	526	546	533	454	447
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	425	423	421	421	401
Driftkostnader, kr/m²	361	304	326	324	279
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	293	273	258	264	241
Ränta, kr/m²	33	33	32	32	45
Underhållsfond, kr/m²	912	862	777	734	711
Lån, kr/m²	1 942	1 994	2 096	2 143	2 189

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	277 720	6 230 540	90 405	475 140
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		350 000	-350 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			475 140	-475 140
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-486 770	486 770	
Årets resultat				41 643
Vid årets slut	277 720	6 593 770	202 315	41 643

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	215 546
Årets resultat	41 643
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	486 770
Summa	243 959

Att balansera i ny räkning

243 959

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-07-01		2017-07-01	
	2019-06-30		2018-06-30	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	3 512 497		3 511 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243 244		226 234
Summa rörelseintäkter		3 755 741		3 737 548
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-2 605 706		-2 191 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 873		-259 492
Personalkostnader	Not 6	-123 360		-102 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-515 431		-515 430
Summa rörelsekostnader		-3 519 370		-3 069 118
Rörelseresultat		236 371		668 430
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 312		22 313
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 261		25 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-238 301		-240 867
Summa finansiella poster		-194 728		-193 290
Resultat efter finansiella poster		41 643		475 140
Årets resultat		41 643		475 140

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 124 731	14 633 241
Inventarier	Not 12	6 923	13 845
Summa materiella anläggningstillgångar		14 131 654	14 647 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	222 000	222 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		222 000	222 000
Summa anläggningstillgångar		14 353 654	14 869 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 949	127
Övriga fordringar	Not 14	25 433	30 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	48 435	44 481
Summa kortfristiga fordringar		79 817	74 913
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 895 910	7 567 676
Summa kassa och bank		7 895 910	7 567 676
Summa omsättningstillgångar		7 975 727	7 642 589
Summa tillgångar		22 329 381	22 511 675

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	277 720	277 720
Fond för yttre underhåll	6 593 769	6 230 541
Summa bundet eget kapital	6 871 489	6 508 261
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	202 316	90 405
Årets resultat	41 643	475 140
Summa fritt eget kapital	243 959	565 545
Summa eget kapital	7 115 449	7 073 805
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 696 828
Summa långfristiga skulder	13 696 828	14 038 417
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	341 171
Leverantörskulder	Not 19	146 892
Skatteskulder	Not 20	31 847
Övriga skulder	Not 21	581 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	415 932
Summa kortfristiga skulder	1 517 104	1 399 453
Summa eget kapital och skulder	22 329 381	22 511 675

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	Linjär	50 år	2012
Balkonginglasning	Linjär	50 år	2051
Maskinhall	Linjär	33 år	2037
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	40 år	2044
Tak- och tamburdörrsrenovering	Linjär	40 år	2049
Carport	Linjär	33 år	2044
Inventarier	Linjär	5 år	2020

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 008 320	3 008 320
Årsavgifter, övriga	351 056	346 320
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-55 387	-55 388
Hyror, lokaler	35 056	34 698
Hyror, garage	168 140	169 593
Hyror, p-platser	14 400	14 280
Hyror, övriga	0	3 618
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 488	-1 488
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-8
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 380	-9 411
Bränsleavgifter, bostäder	780	780
Summa nettoomsättning	3 512 497	3 511 314

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga avgifter	11 552	8 744
Balkonginglasning	195 840	195 840
Övriga ersättningar	12 627	18 894
Fakturerade kostnader	1 500	1 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1 320
Övriga erhållna bidrag	21 312	0
Övriga rörelseintäkter	420	116
Summa övriga rörelseintäkter	243 244	226 234

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-486 770	-225 851
Reparationer	-150 309	-33 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 147	-119 370
Försäkringspremier	-68 836	-61 838
Kabel- och digital-TV*	-156 164	-109 450
Återbäring från Riksbyggen	10 600	9 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-158	0
Obligatoriska besiktningar	-3 438	-49 676
Snö- och halkbekämpning	-33 180	-60 667
Statuskontroll	-2 625	0
Drift och förbrukning, övrigt	-8 662	-8 424
Förbrukningsinventarier	-9 322	-4 176
Vatten*	-248 005	-216 710
Fastighetsel	-107 134	-104 866
Uppvärmning*	-498 067	-521 031
Sophantering och återvinning	-59 077	-60 838
Förvaltningsarvode drift	-628 413	-624 524
Summa driftkostnader	-2 605 706	-2 191 455

*Vatten ökade med 32 tkr detta året p.ga felperiodisering föregående år därav 13 perioden vatten detta året.

Föregående år konterades 1 månads kabeltv på uppvärmning vilket gör att jämförelserna mellan året kan felas.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-208 546	-202 815
Arvode, yrkesrevisorer	-14 156	-13 159
Övriga förvaltningskostnader	-15 826	-6 026
Kreditupplysningar	-2 998	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 895	-18 791
Representation	0	-1 189
Kontorsmateriel	-12 687	-5 441
Medlems- och föreningsavgifter	-7 215	-7 215
Bankkostnader	-1 550	-2 323
Övriga externa kostnader	0	-2 533
Summa övriga externa kostnader	-274 873	-259 492

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-23 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-39 300	-25 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 500	-31 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 505	-3 057
Sociala kostnader	-24 056	-19 685
Summa personalkostnader	-123 360	-102 742

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-508 508	-508 508
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 922	-6 922
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-515 430	-515 430

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 312	22 313
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	21 312	22 313

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	22 216	25 062
Ränteintäkter från kortfristiga fodringar	46	202
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 261	25 264

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-238 301	-237 854
Övriga finansiella kostnader	0	-3 013
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-238 301	-240 867

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 678 617	4 678 617
Mark	254 254	254 254
Tillkommande utgifter	22 433 445	22 433 445
	27 366 316	27 366 316
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 366 316	27 366 316

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 678 617	-4 678 617
Tillkommande utgifter	-8 054 458	-7 545 950
	- 12 733 075	- 12 224 567

Årets avskrivningar
Årets avskrivning tillkommande utgifter

	-508 509	-508 508
	- 508 509	- 508 508
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 241 584	- 12 733 075

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	0	0
Mark	254 254	254 254
Tillkommande utgifter	13 870 477	14 378 987

Taxeringsvärden

Bostäder	52 400 000	38 800 000
Lokaler	330 000	297 000

Totalt taxeringsvärde

52 730 000	39 097 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 106 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 624 000</i>
	<i>8 990 000</i>

Not 12 Inventarier
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier	34 611	34 611
	34 611	34 611
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 611	34 611
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-20 766	-13 844
	- 20 766	- 13 844
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 922	-6 922
Summa årets avskrivningar	- 6 922	- 6 922
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 27 688	- 20 766
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 922	13 845

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Riksbyggen förening	222 000	222 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	222 000	222 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	0	4 930
Skattekonto	24 381	24 381
Momsfordringar	1 052	994
Summa övriga fordringar	25 433	30 305

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 653	12 428
Förutbetalda försäkringspremier	36 782	32 053
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 435	44 481

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	6 813 574	6 290 583
Transaktionskonto	1 082 336	1 277 093
Summa kassa och bank	7 895 910	7 567 676

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	14 037 999	14 377 515
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-341 171	-339 098
Långfristig skuld vid årets slut	13 696 828	14 038 417

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-06-12	3 623 000,00	-3 515 000,00	108 000,00	0,00
SBAB	1,87 %	2019-12-13	3 154 156,00	0,00	103 416,00	3 050 740,00
SBAB	1,86 %	2020-06-12	4 398 335,00	0,00	108 000,00	4 290 335,00
SBAB	1,75 %	2021-12-09	3 202 024,00	0,00	20 100,00	3 181 924,00
STADSHYPOTEK	1,29 %	2024-06-01	0,00	3 515 000,00	0,00	3 515 000,00
Summa			14 377 515,00	0,00	339 516,00	14 037 999,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 341 171 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 337 428 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 1 364 468 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 332 360 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	341 171	339 098
Långfristig skuld vid årets slut	341 171	339 098

Not 19 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	146 892	59 546
Summa leverantörskulder	146 892	59 546

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	31 847	0
Summa skatteskulder	31 847	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	548 864	554 267
Skuld sociala avgifter och skatter	32 398	24 277
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	581 262	578 603

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Upplupna räntekostnader	27 959	28 243
Upplupna elkostnader	8 877	9 848
Upplupna värmekostnader	23 479	19 027
Upplupna kostnader för renhållning	2 349	2 266
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 549
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 768	311 272
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 932	422 206

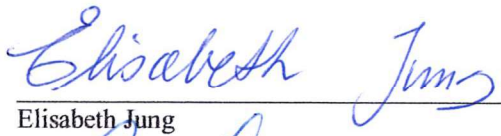
Not 23 Ställda säkerheter

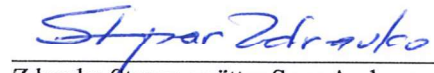
	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	18 838 000	18 838 000

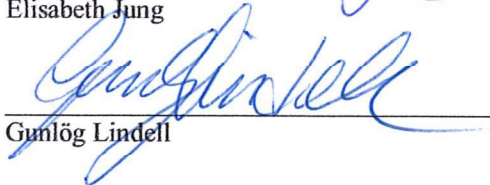
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Styrelsens underskrifter

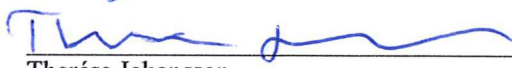
Ljunby 2019-10-08
Ort och datum



Elisabeth Jung


Zdravko Stupar ersätter Sven Andersson

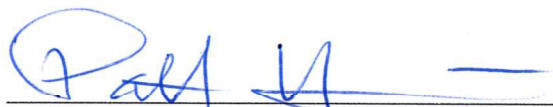

Gunlög Lindell

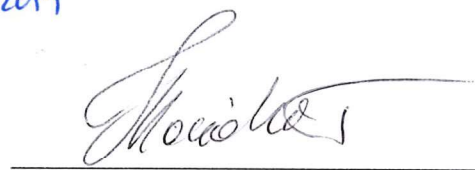

Dan Lind


Therése Johansson


Andreas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 oktober 2019


Patrik Hansén, Auktoriserad revisor
Deloitte Auktoriserad revisionbyrå


Gorjan Popovic
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Haren i Ljungby
organisationsnummer 729000-1515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Haren i Ljungby för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

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 RBF Haren i Ljungby för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 och 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.

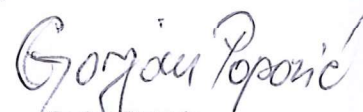
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Växjö 2019-10-15

Deloitte AB



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Gorjan Popovic
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 bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Haren i Ljungby

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Haren i Ljungby i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

