

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Ringen i Ljungby  
Org nr: 729000-1481



**Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.**

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ringen i Ljungby 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, 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.

Föreningen äger fastigheten Bolmörten 3 m fl i Ljungby kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Elfströmsgatan och Högarörsgatan i Ljungby. Föreningen bildades 1964 och nuvarande stadgar antogs 2018-08-09.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är lägre än fg år p.g.a. att föreningen har utfört betydligt mer underhåll,, utfört energideklaration (10-års giltighet) samt haft ökade kostnader för reparationer främst gällande vattenskador. Av de taxebundna driftkostnaderna ökar kostnaden för fastighetsel och sophantering medan kostnaden för vatten och uppvärmning är något lägre jf fg år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på att man utfört mycket underhåll under året såsom slutfört stambyte på resterande hus (20% kostnad då man hävdade utökad garanti på tidigare utfört stambyte i övriga hus) samt investerat i ny utebelysning LED på gården mm.

Föreningen har bekostat samtliga underhåll under året med egna likvida medel och kostnaderna har belastat räkenskapsåret, därav ett minusresultat.

Räntekostnaderna ligger i nivå med fg år och föreningen gör löpande amorteringar, vilket får en positiv effekt på räntekostnaderna.

Årets resultat ligger i nivå med budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128 % till 108 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 115 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 596 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 6        | 42       | 84       | 12       | 144   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | P-platser |
|---------|-----------|
| 18      | 76        |

Total tomtarea 26 595 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 609 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 177 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 74 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 200 000 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

| Leverantör                                  | Avtal                                                                                |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                       | Riksbyggen                                                                           |
| Revidering av underhållsplan och brandskydd | Riksbyggen                                                                           |
| Fastighetsskötsel                           | Solabergs Fastighetsförvaltning (t o m 2019-12-31)<br>Riksbyggen (fr o m 2020-01-01) |
| Värmebesparing                              | Egain                                                                                |
| El (nät del)                                | Ljungby Energi                                                                       |
| Fjärrvärme                                  | Ljungby Energi                                                                       |
| El (rörlig del)                             | Bixia                                                                                |
| OVK-besiktning                              | Ljungby Ventilation AB                                                               |
| Vatten/avlopp                               | Ljungby kommun                                                                       |
| Bredband                                    | Net at Once AB                                                                       |
| Kabel-TV                                    | Telenor                                                                              |
| El (rörlig del)                             | Luleå Energi                                                                         |
| Bevakning                                   | Securitas Bevakning AB                                                               |

## 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 440 tkr och planerat underhåll för 1 850 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 339 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 134 tkr (105 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 111 kr/m<sup>2</sup>.

**Underhållsfond:** Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 815 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2018/2019 med 1 200 tkr. Under året har 1 000 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 015 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning         | År        | Kommentar                                         |
|---------------------|-----------|---------------------------------------------------|
| Gemensamma utrymmen | 2015      | Stensättning                                      |
| Installationer      | 2015      | Trappautomat/timer                                |
| Markytor            | 2015      | Plattläggning                                     |
| Fönster             | 2016-2017 | Byte fönster och fönsterdörr mot inglasad balkong |
| Målning             | 2016      | Carportar                                         |
| Carportar           | 2016      | Motorvärmareuttag                                 |
| Installationer      | 2017      | Ventilation                                       |
| Installationer      | 2017-2018 | Byte frånluftsfläktar                             |
| Husropp utvändigt   | 2017-2018 | Källardörrar och plåtarbeten                      |
| Markytor            | 2017-2018 | Lekplats                                          |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                                | Belopp kr |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Installationer elarbeten markytor, belysningsarmaturer LED | 1 089 946 |
| Stambyte resterande hus (nr 1,2,3 och 7)                   | 339 227   |
| Husropp utvändigt, lagning tegelfasad, takstuvar           | 195 796   |
| Markytor och staket mm                                     | 224 579   |

### Planerat underhåll

| Beskrivning       | År        | Kommentar                                                                                                  |
|-------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tvättstugor       | 2020-2021 | Byte tvättutrustning                                                                                       |
| Gemensamma ytor   | 2020-2021 | Renovering samlings- och uthyrningslokal samt hus innergård                                                |
| Fasader           | 2020-2021 | Tegellagning                                                                                               |
| Installationer    | 2021-2022 | Jordning samt automatsäkringsskåp i bostäderna                                                             |
| Husropp utvändigt | 2025      | Balkong, skärmtak                                                                                          |
| Installationer    | 2025      | Skalskydd, låssystem  |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter                  | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Bosko Torbica                        | Ordförande           | 2021                           |
| Yvonne Friman (avflyttad 2020-07-01) | Ledamot, sekreterare | 2020                           |
| Lisbeth Salomonsson                  | Ledamot              | 2020                           |
| Margaretha Karlsson                  | Vice ordförande      | 2021                           |
| Admir Smajlovic                      | Ledamot              | 2020                           |
| Markus Johansson                     | Ledamot              | 2021                           |
| Therése Bergman                      | Ledamot Riksbyggen   | 2020                           |
| Styrelsesuppleanter                  | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Kerstin Czischke                     | Suppleant            | 2021                           |
| Stefan Åhman                         | Suppleant            | 2021                           |
| Caroline Nyd                         | Suppleant Riksbyggen | 2020                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                          | Uppdrag                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson | Auktoriserad revisor           | 2020                           |
| Bengt Fransson                               | Förtroendevald revisor         | 2020                           |
| Revisorssuppleanter                          | Uppdrag                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Ove Ahlm                                     | Förtroendevald revisor         | 2020                           |
| Valberedning                                 | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |                                |
| Lars Eriksson (sammankallande)               | 2020                           |                                |
| Leif Karlsson                                | 2020                           |                                |
| Ljubinka Simic                               | 2020                           |                                |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hävdade utökad garanti för resterande hus stammar och arbetet har slutförts under räkenskapsåret. Det innebär att föreningens kostnad för resterande hus stammar uppgår till endast 339 tkr eller 20% av kostnaden, främst p.g.a. åldersavdrag.

Föreningens avtal för fastighetsförvaltning, som löpte ut 2019-12-31, har enligt styrelsens beslut ingåtts med Riksbyggen. Därmed är Riksbyggen ny fastighetsförvaltare fr o m 2020-01-01.

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 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 4,5 %.

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

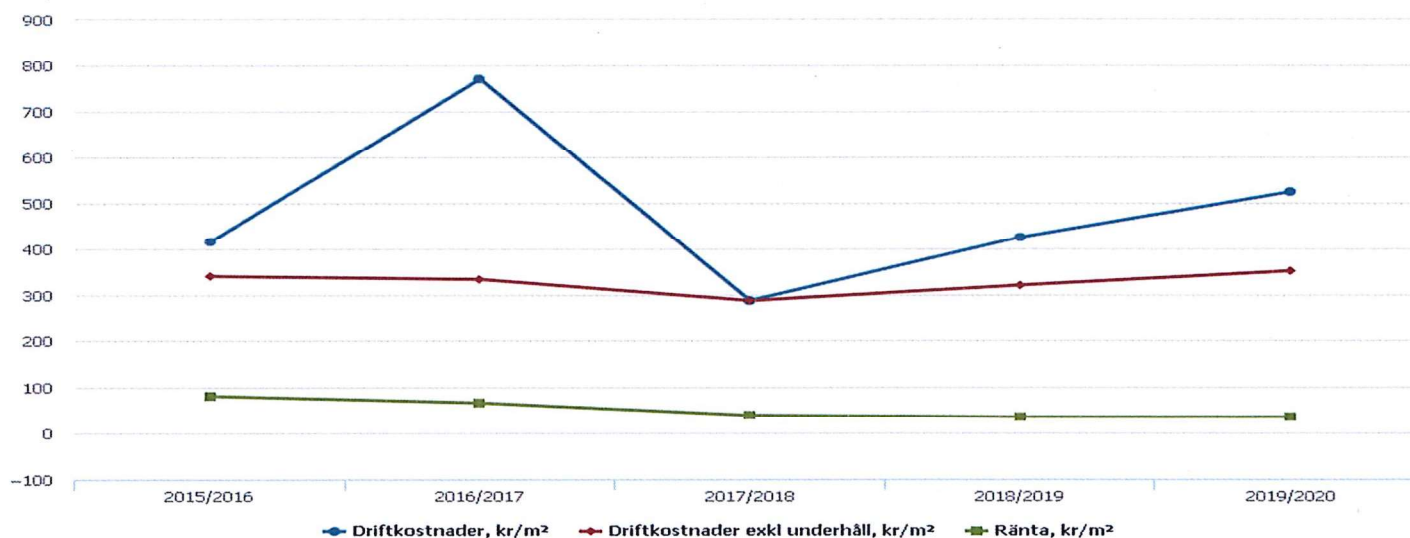
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 603 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 7 273     | 7 146     | 7 013     | 6 993     | 7 223     |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -519      | 455       | 1 193     | -3 468    | 153       |
| Årets resultat                                                                      | -519      | 455       | 1 193     | -3 461    | 153       |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 596       | 1 570     | 2 488     | -2 202    | 1 390     |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | -604      | 850       | 1 488     | -2 922    | 562       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 111       | 67        | 93        | 67        | 77        |
| Balansomslutning                                                                    | 26 669    | 28 167    | 29 106    | 28 838    | 33 342    |
| Soliditet %                                                                         | 6         | 7         | 5         | 1         | 12        |
| Likviditet %                                                                        | 108       | 128       | 114       | 76        | 276       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 603       | 592       | 579       | 579       | 579       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 524       | 425       | 327       | 770       | 416       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 352       | 321       | 280       | 334       | 341       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 35        | 35        | 40        | 66        | 81        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 94        | 76        | 115       | 68        | 276       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 2 140     | 2 250     | 2 399     | 2 469     | 2 565     |



**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. *R*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 483 915         | 815 475        | 283 209             | 454 647        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 454 647             | -454 647       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 200 000      | -1 200 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -1 000 000     | 1 000 000           |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -519 012       |
| Vid årets slut                    | 483 915         | 1 015 475      | 537 856             | -519 012       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | 737 857       |
| Årets resultat                          | -519 012      |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 200 000    |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 000 000     |
| <b>Summa</b>                            | <b>18 845</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **18 845**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 7 272 838                | 7 145 573                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 85 062                   | 227 114                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>7 357 899</b>         | <b>7 372 687</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                         | Not 4  | -5 649 758               | -4 585 857               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -429 155                 | -452 840                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -305 301                 | -406 423                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 115 304               | -1 115 304               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-7 499 520</b>        | <b>-6 560 424</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>-141 621</b>          | <b>812 262</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 0                        | 28 320                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 10 334                   | 5 418                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -387 725                 | -391 353                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-377 391</b>          | <b>-357 615</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-519 012</b>          | <b>454 647</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-519 012</b>          | <b>454 647</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 22 857 089        | 23 972 394        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>22 857 089</b> | <b>23 972 394</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag                      | Not 12 | 295 000           | 295 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>295 000</b>    | <b>295 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>23 152 089</b> | <b>24 267 394</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 0                 | 34 917            |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 28 410            | 677               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 498 072           | 633 710           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>526 482</b>    | <b>669 304</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 2 990 460         | 3 229 943         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 990 460</b>  | <b>3 229 943</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 516 942</b>  | <b>3 899 247</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>26 669 030</b> | <b>28 166 641</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 483 915           | 483 915           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 015 475         | 815 475           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 499 390</b>  | <b>1 299 390</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 537 857           | 283 209           |
| Årets resultat                               |        | -519 012          | 454 647           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>18 845</b>     | <b>737 857</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 518 235</b>  | <b>2 037 246</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 21 895 000        | 23 080 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>21 895 000</b> | <b>23 080 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 1 185 000         | 1 185 000         |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 636 784           | 552 638           |
| Skatteskulder                                | Not 19 | 48 599            | 28 283            |
| Övriga skulder                               | Not 20 | 619 993           | 594 749           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 765 420           | 688 725           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 255 796</b>  | <b>3 049 394</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>26 669 030</b> | <b>28 166 641</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 57       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 20-40    |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                    | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                              | 6 399 100                | 6 276 640                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder* | -73 797                  | -79 952                  |
| Hyrer, bostäder (avser stammar)                    | 833 540                  | 835 140                  |
| Hyrer, p-platser carportar                         | 114 000                  | 114 100                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser              | -125                     | -475                     |
| Rabatter                                           | 120                      | 120                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                       | <b>7 272 838</b>         | <b>7 145 573</b>         |

\*Full avsättning till medlemmarnas reparationsfonder har skett under räkenskapsåret, däremot gjordes 13 mån avsättning fg räkenskapsår.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Balkonginglasning*                     | 0                        | 62 100                   |
| Övriga ersättningar                    | 22 892                   | 11 200                   |
| Fakturerade kostnader                  | 5 220                    | 2 100                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9                       | -5                       |
| Övriga rörelseintäkter*                | 56 958                   | 1 464                    |
| Försäkringsersättningar                | 0                        | 150 255                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>85 062</b>            | <b>227 114</b>           |

\*Balkonginglasning avslutades per 2018-09-30 på föreningens begäran.

\*Övriga rörelseintäkter avser faktura på 46 tkr utställd till LK-systems. 

**Not 4 Driftkostnader**

|                                                                            | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                                                  | -1 849 547               | -1 124 525               |
| Reparationer*                                                              | -440 178                 | -244 297                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                                       | -205 776                 | -198 288                 |
| Försäkringspremier                                                         | -108 854                 | -100 596                 |
| Kabel- och digital-TV                                                      | -346 621                 | -341 452                 |
| Återbäring från Riksbyggen*                                                | 0                        | 3 500                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete                                             | -3 538                   | -25 060                  |
| Obligatoriska besiktningar (lagstadgad energideklaration 10-års giltighet) | -36 250                  | 0                        |
| Bevakningskostnader                                                        | -11 475                  | -10 920                  |
| Snö- och halkbekämpning                                                    | -4 088                   | -6 775                   |
| Förbrukningsinventarier                                                    | -22 218                  | -15 411                  |
| Vatten                                                                     | -365 881                 | -377 629                 |
| Fastighetsel                                                               | -197 587                 | -187 356                 |
| Uppvärmning                                                                | -821 249                 | -833 822                 |
| Sophantering och återvinning                                               | -112 371                 | -99 813                  |
| Förvaltningsarvode drift*                                                  | -1 124 126               | -1 023 413               |
| <b>Summa driftkostnader</b>                                                | <b>-5 649 758</b>        | <b>-4 585 857</b>        |

\*I reparationer ingår 167 tkr för vattenskador. Försäkringsersättning för detta togs upp fg räkenskapsår med 150 tkr

\*Återbäring/Utdelning från Riksbyggen är 0 kr p g a inget beslut än under rådande Coronapandemi. Ev kan utdelning/återbäring ske hösten 2020.

\*I förvaltningsarvode drift ingår slutfaktura från Solabergs fastighetsförvaltning gällande indexering enligt avtal för fastighetsförvaltningen på 99 tkr. 

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -247 582                         | -241 799                         |
| Lokalkostnader                             | -1 000                           | -300                             |
| Övriga riskkostnader*                      | -47 136                          | -49 767                          |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 336                          | -14 429                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -5 824                           | -17 283                          |
| Kreditupplysningar                         | -1 575                           | 0                                |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -28 822                          | -9 400                           |
| Representation                             | -11 130                          | -7 300                           |
| Kontorsmateriel                            | -14 108                          | -14 273                          |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -7 920                           | -9 360                           |
| Konsultarvoden                             | -44 313                          | -67 254                          |
| Bankkostnader                              | -1 550                           | -1 550                           |
| Övriga externa kostnader                   | -1 859                           | -20 125                          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-429 155</b>                  | <b>-452 840</b>                  |

\*Övriga riskkostnader avser E-gain (värmebevakning).

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -127 848                         | -168 366                         |
| Styrelsearvoden                                       | -10 500                          | -10 500                          |
| Sammanträdesarvoden                                   | -63 600                          | -75 600                          |
| Övriga ersättningar                                   | -9 000                           | -12 062                          |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -34 000                          | -50 000                          |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -2 123                           | -1 536                           |
| Övriga personalkostnader                              | 0                                | -7 800                           |
| Sociala kostnader                                     | -58 230                          | -80 560                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-305 301</b>                  | <b>-406 423</b>                  |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -284 952                         | -284 952                         |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -830 352                         | -830 352                         |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 115 304</b>                | <b>-1 115 304</b>                |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggen intresseförening*                 | 0                        | 28 320                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>                 | <b>28 320</b>            |

\*Återbäring/Utdelning från Riksbyggen är 0 kr p g a inget beslut än under rådande Coronapandemi. Ev kan utdelning/återbäring ske hösten 2020.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 6 394                    | 5 330                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 3 940                    | 88                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>10 334</b>            | <b>5 418</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -382 200                 | -382 711                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -92                      |
| Övriga finansiella kostnader                            | -5 525                   | -8 550                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-387 725</b>          | <b>-391 353</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 9 498 405          | 9 498 405          |
| Mark                                                   | 504 930            | 504 930            |
| Standardförbättringar                                  | 37 042 815         | 37 042 815         |
|                                                        | <b>47 046 150</b>  | <b>47 046 150</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Standardförbättring                                    | 0                  | 0                  |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>47 046 150</b>  | <b>47 046 150</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -8 368 605         | -8 083 653         |
| Standardförbättringar                                  | -14 705 151        | -13 874 799        |
|                                                        | <b>-23 073 756</b> | <b>-21 958 452</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -284 952           | -284 952           |
| Årets avskrivning standardförbättring                  | -830 352           | -830 352           |
|                                                        | <b>-1 115 304</b>  | <b>-1 115 304</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-24 189 060</b> | <b>-23 073 756</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>22 857 090</b>  | <b>23 972 394</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 844 848            | 1 129 800          |
| Mark                                                   | 504 930            | 504 930            |
| Standardförbättringar                                  | 21 507 312         | 22 337 664         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 74 200 000         | 74 200 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>74 200 000</b>  | <b>74 200 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>57 000 000</i>  | <i>57 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>17 200 000</i>  | <i>17 200 000</i>  |

**Not 12 Andelar i intresseföretag**

|                                        | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i Riksbyggen intresseförening  | 295 000        | 295 000        |
| <b>Summa andelar i intresseföretag</b> | <b>295 000</b> | <b>295 000</b> |

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

|                                                  | 2020-06-30 | 2019-06-30    |
|--------------------------------------------------|------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 34 917        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>34 917</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30    | 2019-06-30 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto                    | 28 410        | 677        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>28 410</b> | <b>677</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 2 809          | 3 375          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 55 099         | 53 755         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 2 798          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 295 128        | 66 762         |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 31 112         | 0              |
| Förutbetald renhållning                                   | 10 747         | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 43 301         | 43 121         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 43 065         | 43 065         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 16 810         | 420 834        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>498 072</b> | <b>633 710</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 317 507        | 2 110 547        |
| Transaktionskonto           | 672 953          | 1 119 397        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 990 460</b> | <b>3 229 943</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 23 080 000        | 24 265 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 185 000        | -1 185 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>21 895 000</b> | <b>23 080 000</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| SBAB         | 1,46%      | 2021-01-21          | 8 550 000,00         | 200 000,00          | 8 350 000,00         |
| SBAB         | 1,75%      | 2021-01-21          | 9 550 000,00         | 200 000,00          | 9 350 000,00         |
| SBAB         | 1,23%      | 2022-08-15          | 2 700 000,00         | 400 000,00          | 2 300 000,00         |
| SBAB         | 1,80%      | 2023-03-08          | 3 465 000,00         | 385 000,00          | 3 080 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>24 265 000,00</b> | <b>1 185 000,00</b> | <b>23 080 000,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 185 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 740 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 155 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 636 784        | 552 638        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>636 784</b> | <b>552 638</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                            | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 48 599        | 28 283        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>48 599</b> | <b>28 283</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                                    | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 565 235        | 538 555        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 49 679         | 56 194         |
| Avgifts- och hyresskuld            | 5079           | 0              |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>619 993</b> | <b>594 749</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 10 018         | 13 644         |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 2 537          | 3 478          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 51 355         | 51 476         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 18 588         | 18 124         |
| Upplupna elkostnader                                      | 15 406         | 7 032          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 32 456         | 29 509         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 836         | 14 875         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 7 920          | 11 429         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 611 304        | 539 158        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>765 420</b> | <b>688 725</b> |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                      | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 35 000 000 | 35 000 000 |

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser. *n*

**Styrelsens underskrifter**

2020-11-05

Ort och datum



Bosko Torbica



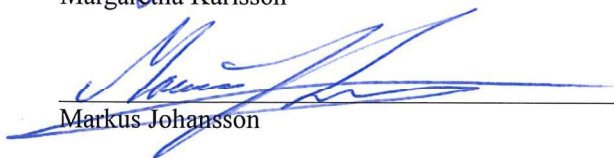
Lisbeth Salomonsson



Margaretha Karlsson



Admir Smajlovic



Markus Johansson



Therése Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/11 2020



Revisorscentrum i Skövde AB, Växjö  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Bengt Fransson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ringen i Ljungby

Org.nr 729000-1481

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ringen 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. Revisoremas 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat revisionsberättelse daterad 6 november 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att

uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### *Den 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 Ringen i Ljungby 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 ledamöters 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 revisionssed 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:

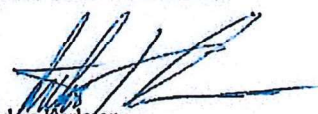
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

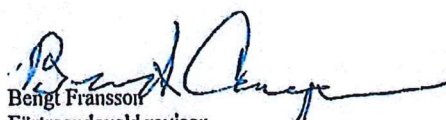
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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 Ljungby den 16 november 2020  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Bengt Fransson  
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.

## **Arsavgift**

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

## **Arsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Ringen i Ljungby

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

