
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lommahus nr 3
Org nr: 716407-2816



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lommahus nr 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat visar på ett lägre överskott än föregående år. Detta beror framför allt på att föreningen haft högre kostnader för reparationer och underhåll.

Köpta tjänster från Riksbyggen har kompletterats med statuskontroll, IMD och ett tillägg till vår utemiljö. Kostnaden för uppvärmning har på grund av värmepumpen minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 388% till 371%.

I resultatet ingår avskrivningar med 971 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 345 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 33:41 i Lomma kommun. På fastigheten finns 4 huskroppar med 4, 5, 5 och 6 våningar med totalt 78 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Höjeågatan 419-427 i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4 r.o.k. etage	Summa
38	20	16	4	78

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	50	38

(Obs! From december 2019 är det 38 p-platser varav 6 är avsedda för laddning av elbil/hybrid.)

Total tomtarea: 15 084 m²
Bostäder bostadarea: 6 946 m²

Taxeringsvärde	85 731 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Energi	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Antenner på tak hus 419	Hi3G Access AB
Elhandel	Bixia AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Hisservice	Hiss i Skåne AB
Hjärtstartare	Viamedici AB
Kabel- TV, bredband och IP-telefoni	ComHem
Ladd infrastruktur	Eways
Passersystem	Sydantenn & Tele AB
Rökluckor – service	Icopal Transportservice
Sophantering	Suez Recycling AB
Störning och skyddsjakt	Anticimex AB
UC/VVS service	Rörmontören Syd 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 228 tkr och planerat underhåll för 456 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 252 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 180 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 42 153 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 405 tkr (202 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 252 000 tkr (180 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Komponenter i undercentral	2010	Cirkulationspump och värmeväxlare
Utvändig målning	2010–2012	Allt utom fönsterbågar målades Bl.a. utbyte av 20 st stolparmaturer
Utemiljö	2014	
Tak	2014	Byte av råspont på tak
Cirkulationspump	2015	Byte av pump
Målning	2015	Målning av lokal Installation av uttag på stolpar och i förråd
Installationer	2016	
OVK	2016	Åtgärder efter OVK
Målning	2016	Utvändig målning
Utemiljö	2016	Försköning av utemiljö
Gemensamma utrymmen	2017	Rivning och montering av klinker Bl.a. montering av renslucka, byte av spjällmotorer och nya filter
Installationer	2017	
Huskropp utvändigt	2017	Förrådsdörrar
Utemiljö	2017	Försköning av utemiljö
Installationer – Värmesystem	2018	Värmepump och värmeväxlare

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – renovering av trapp plan	49 768
Modernisering av hissar	59 039
Underhållsspolning	56 599
Målning av plåttak och reparation	190 500
Beskärning av träd	46 625
Sanering utemiljö	53 739

Planerat underhåll 2020

Beskrivning
Byte garageportar

Planerat underhåll 2021

Beskrivning
Modernisering av hissar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Hansson	Ordförande	2020
Lis-Lott Närvall	Sekreterare	2021
Gunilla Flodmark	Vice ordförande	2020
Hans Wollmér	Ledamot	2021
Dario Vrebac	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Christiansson	Suppleant	2020
Joakim Blomberg	Suppleant	2021
Elin Åberg	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Selander	Förtroendevald revisor 2020
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klas Göran Olsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Erik Närvall	2020
Birgitta Gunnarsson	2020

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. Föreningen har dock investerat i laddstolpar. Föreningen firade 30 års jubileum.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller på att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 %, höjning av garagehyran med 50 kr/mån från 1/7 2020 samt en sänkning av värmeavgiften med 10%.

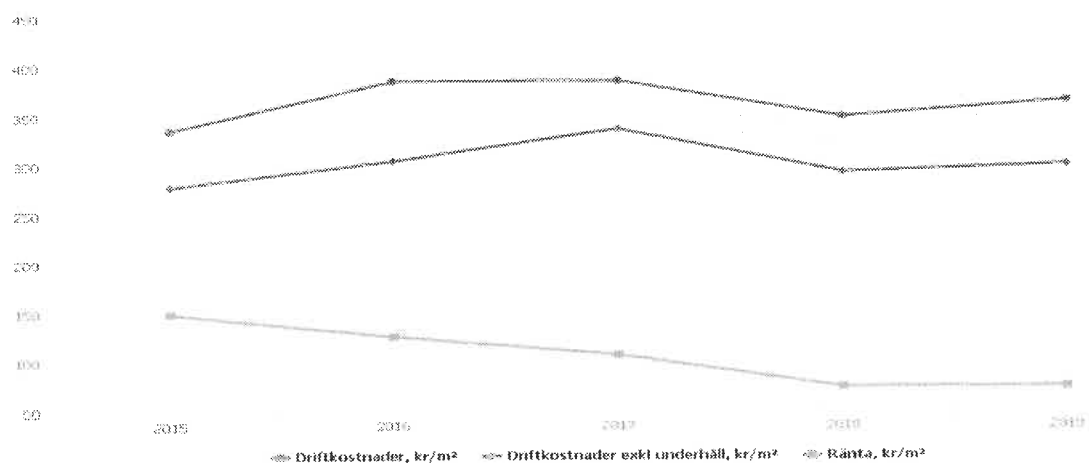
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 377	5 346	5 570	5 592	5 442
Resultat efter finansiella poster	373	583	887	822	961
Årets resultat	373	583	887	822	961
Resultat exklusive avskrivningar	1 344	1 551	1 783	1 719	1 857
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	92	417	681	746	786
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	180	163	159	140	154
Balansomslutning	64 363	64 045	65 120	67 353	69 301
Soliditet %	37	37	35	33	31
Likviditet %	371	388	253	180	257
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	608	608	676	704	648
Bränsletillägg, kr/m ²	112	112	112	112	107
Driftkostnader, kr/m ² *	365	349	386	386	336
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	300	293	337	305	279
Ränta, kr/m ²	74	74	107	126	149
Underhållsfond, kr/m ²	1 603	1 489	1 381	1 280	1 222
Lån, kr/m ²	5 688	5 734	5 769	6 339	6 690
Skuldkvot %	7,00	7,00	7,00	8,00	9,00

*Från 2018 flyttades ett kostnadskonto i beräkningsunderlaget till annan kontogrupp i årsredovisningen. Detta innebär att värdena för 2018 och 2019 inte är jämförbara med tidigare år.



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.

Handwritten signature and date 1/11

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 081 997	0	0	10 339 849	3 545 587	582 974
Disposition enl. årsstämmobeslut					582 974	-582 974
Reservering underhållsfond				1 252 000	-1 252 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-456 270	456 270	
Årets resultat						373 410
Vid årets slut	9 081 997	0	0	11 135 579	3 332 831	373 410

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 128 561
Årets resultat	373 410
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 252 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	456 270
Summa	3 706 241

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 706 241

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




Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 377 979	5 346 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 415	14 684
Summa rörelseintäkter		5 390 394	5 360 991
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 537 747	-2 424 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-860 389	-741 442
Personalkostnader	Not 6	-154 374	-149 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-971 463	-967 548
Summa rörelsekostnader		-4 523 974	-4 282 818
Rörelseresultat		866 421	1 078 173
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 232	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 577	11 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-513 819	-510 539
Summa finansiella poster		-493 011	-495 199
Resultat efter finansiella poster		373 410	582 974
Årets resultat		373 410	582 974


 4/11

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	58 806 846	59 712 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	774 439	370 167
Summa materiella anläggningstillgångar		59 581 285	60 082 868
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		59 698 285	60 199 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 459	595
Övriga fordringar	Not 15	96 469	42 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	285 236	205 720
Summa kortfristiga fordringar		384 164	248 528
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 281 098	3 597 046
Summa kassa och bank		4 281 098	3 597 046
Summa omsättningstillgångar		4 665 262	3 845 574
Summa tillgångar		64 363 548	64 045 442

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 081 997	9 081 997
Fond för yttre underhåll		11 135 579	10 339 849
Summa bundet eget kapital		20 217 576	19 421 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 332 831	3 545 587
Årets resultat		373 410	582 974
Summa fritt eget kapital		3 706 241	4 128 561
Summa eget kapital		23 923 817	23 550 407
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	39 181 018	39 503 091
Summa långfristiga skulder		39 181 018	39 503 091
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	328 320	328 320
Leverantörsskulder		176 483	122 793
Skatteskulder		24 240	1 810
Övriga skulder	Not 19	103 376	102 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	626 294	436 860
Summa kortfristiga skulder		1 258 712	991 943
Summa eget kapital och skulder		64 363 548	64 045 442



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	100
Garage	Linjär	15
Individuell mätning	Linjär	10
Taggsystem	Linjär	10
Värmesystem	Linjär	25
Laddstolpar / Parkering	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 224 408	4 224 408
Hyrer, garage	174 000	174 000
Hyrer, p-platser	26 600	27 020
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-560	-490
Bränsleavgifter, bostäder	780 144	780 144
Elavgifter	173 387	141 225
Summa nettoomsättning	5 377 979	5 346 307

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	11 154	14 103
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	1 260	400
Summa övriga rörelseintäkter	12 415	14 684

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-456 270	-388 629
Reparationer	-227 989	-126 997
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 716	-104 286
Försäkringspremier	-78 533	-68 434
Kabel- och digital-TV	-130 388	-129 299
Återbäring från Riksbyggen	9 100	3 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 433	-6 858
Serviceavtal	-31 784	-37 288
Obligatoriska besiktningar	-77 822	-37 819
Snö- och halkbekämpning	-14 283	-29 133
Statuskontroll	-2 213	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-35 875
Förbrukningsinventarier	-43 692	-21 780
Vatten	-260 324	-241 620
Fastighetsel	-621 214	-422 918
Uppvärmning	-362 901	-666 552
Sophantering och återvinning	-89 952	-80 636
Förvaltningsarvode drift	-21 332	-29 826
Summa driftkostnader	-2 537 747	-2 424 698

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-704 487	-612 784
Resekostnader	-500	-399
IT-kostnader	-8 654	-10 288
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-15 795	-13 395
Kreditupplysningar	-225	-1 900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 164	-14 558
Representation (30 års jubileum)	-63 003	0
Kontorsmateriel	-6 157	-15 391
Telefon och porto	0	-450
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Övriga externa kostnader	-37 604	-59 476
Summa övriga externa kostnader	-860 389	-741 442

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 495	-41 930
Sammanträdesarvoden	-79 360	-81 911
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 000
Övriga personalkostnader	-2 100	-300
Sociala kostnader	-24 419	-23 990
Summa personalkostnader	-154 374	-149 131




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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-795 065	-795 065
Avskrivningar tillkommande utgifter	-110 789	-110 789
Avskrivning Installationer	-65 609	-61 694
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-971 463	-967 548

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 232	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 232	3 744

Not 9 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntetäkter från bankkonton	9 577	11 583
Räntetäkter från hyres/kundfordringar	0	14
Summa övriga räntetäkter och liknande resultatposter	9 577	11 597

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-513 819	-510 517
Övriga räntekostnader	0	-22
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-513 819	-510 539



Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	68 243 092	68 243 092
Mark	693 905	693 905
Tillkommande utgifter	2 369 714	600 000
	71 306 711	69 536 997
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	1 769 714
	0	1 769 714
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 306 711	71 306 711
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 003 222	-10 208 157
Tillkommande utgifter	-590 789	-480 000
	-11 594 011	-10 688 157
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-795 065	-795 065
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-110 789	-110 789
	-905 854	-905 854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 499 865	-11 594 011
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 806 847	59 712 700
Varav		
Byggnader	56 444 805	57 239 870
Mark	693 905	693 905
Tillkommande utgifter	1 668 137	1 778 925
Taxeringsvärden		
Bostäder	85 731 000	75 000 000
Totalt taxeringsvärde	85 731 000	75 000 000
varav byggnader	63 851 000	56 000 000
varav mark	21 880 000	19 000 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	32 367	32 367
Inventarier och verktyg	1 086 818	616 938
Installationer	1 119 185	649 305
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 119 185	649 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-32 367	-32 367
Inventarier och verktyg	-246 771	-185 077
Installationer	-279 138	-217 444
Årets avskrivningar	-65 609	-61 694
Installationer	-65 609	-61 694
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-344 747	-279 138
Restvärde enligt plan vid årets slut	774 438	370 167
Varav	774 438	370 167
Installationer		

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	117 000	117 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	117 000	117 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 459	595
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 459	595

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	49 719	42 213
Andra kortfristiga fordringar	46 750	0
Summa övriga fordringar	96 469	42 213

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 496	78 533
Förutbetalt förvaltningsarvode	170 246	127 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 599	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 774	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 121	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 236	205 720

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	6 000	6 000
Bankmedel	2 798 107	2 788 531
Transaktionskonto	1 476 991	802 515
Summa kassa och bank	4 281 098	3 597 046

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	39 509 338	39 831 411
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-328 320	-328 320
Långfristig skuld vid årets slut	39 181 018	39 503 091

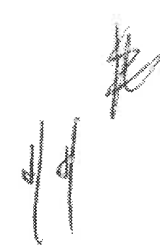
Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,80%	2023-12-30	12 250 000,00	0,00	0,00	12 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-09-01	8 250 000,00	0,00	0,00	8 250 000,00
SBAB	1,35%	2021-01-21	7 576 785,00	0,00	210 480,00	7 366 305,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2022-07-30	11 754 626,00	0,00	117 840,00	11 636 786,00
Summa			39 831 411,00	0,00	328 320,00	39 503 091,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 328 320 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2-5 är ca 328 320 kr årligen.

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	40 603	40 603
Skuld sociala avgifter och skatter	62 773	61 438
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	103 376	102 161



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	40 276	51 614
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 315	0
Upplupna elkostnader	74 218	63 623
Upplupna värmekostnader	34 776	69 530
Upplupna kostnader för renhållning	13 243	13 846
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	46 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 180	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	387 161	183 622
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 044	436 860

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Lomma 2020-03-31
Ort och datum

Hans Hansson

Hans Hansson

Hans Wollmér

Hans Wollmér

Dario Vrebac

Dario Vrebac

Lis-Lott Närvall

Lis-Lott Närvall

Gunilla Flodmark

Gunilla Flodmark

Min granskningsrapport har lämnats 2020-03-31

Göran Selander

Göran Selander
Föreningsrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08

Håkan Ekstrand, YREV AB

Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Lommahus nr 3
Org.nr 716407-2816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Lommahus nr 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Lommahus nr 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

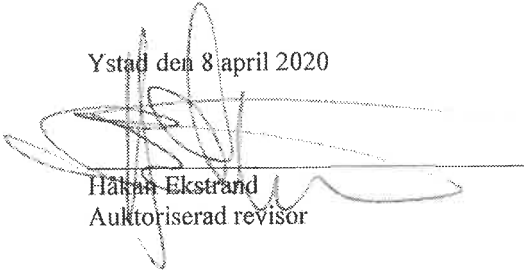
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 8 april 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lommahus nr 3 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