

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Snäckan i Lund
Org nr: 769617-7034



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



BT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Snäckan
i Lund får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-07 och nuvarande stadgar antogs på årsstämman 2018-05-28.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 14 tkr högre än föregående år främst beroende på lägre förvaltningskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för underhåll, reparationer samt att en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har utförts. Styrelsen har omförhandlat föreningens förvaltningsavtal med start 2020-01-01, samt att skötsel av trädgård har fått ny leverantör. Detta har lett till totala kostnadsminskningar på 90 tkr under 2020 på föreningens förvaltningskostnader. I samband med att skötsel av trädgård har fått ett separat avtal har denna avtalskostnad på 65 tkr bokförts på *Driftkostnader* från att tidigare år bokförts på *Övriga externa kostnader* (för mer information se not 4 och 5). Föreningens arvodeskostnader har sjunkit på grund av att styrelsen valt att ej ta ut det resterande upplupna arvode som funnits kvar för deras arbete under verksamhetsår 2018-2019 (för mer information se not 7). Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år på grund av en högre genomsnittsränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 367 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Likviditetsförändring

På grund av ett nytt revisionsutlåtande (RevU-18) ska alla lån som villkorsändras nästkommande verksamhetsår klassificeras som kortfristig skulder. Detta påverkar bland annat nyckeltalet för likviditet.

Riksbyggen Brf Snäckan i Lund omfattas av ovanstående då föreningen har 1 lån på 3,55 mkr som ska villkorsändras 2021-06-08.

Vid exkludering av ovanstående villkorsändring på 3,55 mkr från kortfristiga skulder och tillförande av lånets amorteringstakt på 0,1 mkr blir förändringen av likviditet från 119 % till 147 %.

Vid inkludering av ovanstående lån i enlighet med revisionsutlåtandet förändras föreningens likviditet från 119 % till 19 %, där tidigare års likviditetsnyckeltal ej omfattades av detta krav.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckan 1 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Munins väg 10-12 Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning				Dessutom tillkommer:	
2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Garage	P-platser
14	10	4	28	14	16
Total tomtarea	4 816 m ²		Årets taxeringsvärde		52 689 000 kr
Total bostadsarea	2 205 m ²		Föregående års taxeringsvärde		52 689 000 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 är delaktig i gemensamhetsanläggningen Lund Snäckan GA:1 tillsammans med Lunds Kommunala Fastighetsbolag (LKF) som äger grannfastigheten Snäckan 2. Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen omfattar en körväg.

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 99 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen fastställde sin underhållsplan 2016 och då beräknades den genomsnittliga underhållskostnaden att uppgå till 233 tkr för de kommande 30 åren. Avsättningsbeloppet räknas upp med 2 % årligen för att kompensera för inflationen.

Efter uppräknig inför 2021 uppgår föreningens genomsnittliga underhållskostnad till 257 tkr (117 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 257 tkr (117 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2015	OVK i samtliga lägenheter
Huskropp utvändigt	2015	Grind och låscyndrar
Mark	2016	Markarbete vid grillplats
Garage	2016	Elinstallationer
Balustrader	2017	Inplåtning
Porttelefoner	2018	Byte av system
Armaturer och stolpbelysning	2018	Byte till LED-lampor
Armaturer i källare	2019	Byte till LED-lampor

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Fasad	26 610 kr	Tvättning samt utvändigt målning av väggar
Garage	75 681 kr	Fjällpanel

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Nordqvist	Ordförande	2021
Bo Jönsson	Sekreterare	2022
Dennis Göransson	Ledamot	2022
Frida Lundgren	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kobra Hassan-Poor	Suppleant	2021
Jan Karlsson	Suppleant	2021
Patrik Magnusson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
YREV AB	Auktoriserad revisionsfirma	2021
Anne Heggen	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christine Forsberg	2021
Jeanett Glans	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 2 %. Under 2019 var december månad avgiftsfri.

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

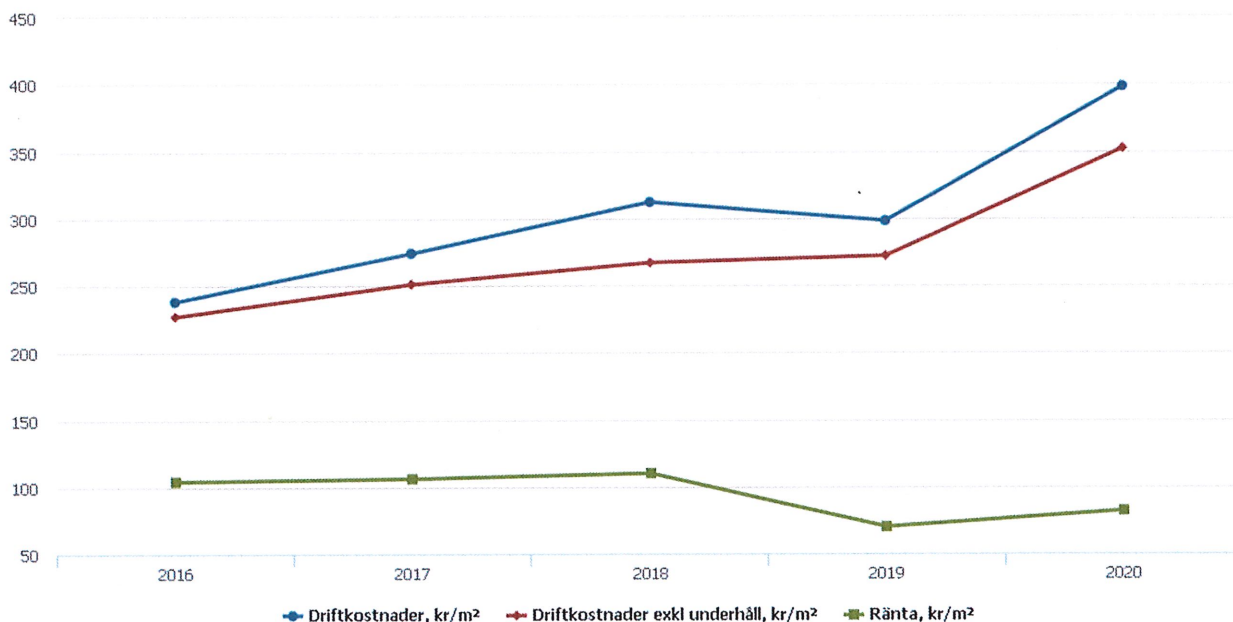
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 577	1 462	1 570	1 579	1 600
Resultat efter finansiella poster	-188	-202	-275	-113	19
Årets resultat	-188	-202	-275	-113	19
Resultat exklusive avskrivningar	367	353	281	443	574
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	110	106	39	218	342
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	117	112	110	102	105
Balansomslutning	66 968	67 427	67 835	68 204	68 969
Soliditet %	70	69	69	69	69
Likviditet % (jmf-tal om lån som ska villkorsändras 2021 ej är inräknat som kortfristig skuld se sida 2 <i>Likviditetsförändring</i>)	19 (147)	119	99	62	131
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	661*	661	661	674
Driftkostnader, kr/m ²	398	286	312	274	238
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	272	267	251	227
Ränta, kr/m ²	82	70	110	106	104
Underhållsfond, kr/m ²	615	545	447	382	303
Lån, kr/m ²	9 116	9 161	9 274	9 332	9 660
Skuldkvot %	12,08	13,05	12,33	12,29	12,62

*Föreningen har i december 2019 haft en avgiftsfri månad, därför skiljer sig Årsavgifterna i Not 1 från nyckeltalet.



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: Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

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	47 225 000	0	0	1 202 264	-1 437 307	-202 443
Disposition enl. årsstämmobeslut					-202 443	202 443
Reservering underhållsfond				257 000	-257 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-102 291	102 291	
Årets resultat						-188 467
Vid årets slut	47 225 000	0	0	1 356 973	-1 794 459	-188 467

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 639 750
Årets resultat	-188 467
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-257 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 291
Summa	-1 982 925

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 982 925**

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




Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 576 868	1 461 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 382	86 779
Summa rörelseintäkter		1 663 250	1 548 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-877 349	-630 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 796	-348 483
Personalkostnader	Not 6	-43 847	-66 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-555 744	-555 744
Summa rörelsekostnader		-1 671 736	-1 601 047
Rörelseresultat		-8 486	-52 723
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		429	347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 409	-154 099
Summa finansiella poster		-179 981	-149 720
Resultat efter finansiella poster		-188 467	-202 443
Årets resultat		-188 467	-202 443

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	66 189 291	66 745 035
Summa materiella anläggningstillgångar		66 189 291	66 745 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		66 231 291	66 787 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	19 130	257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 873	82 525
Summa kortfristiga fordringar		104 003	82 782
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	632 502	557 562
Summa kassa och bank		632 502	557 562
Summa omsättningstillgångar		736 505	640 344
Summa tillgångar		66 967 796	67 427 379

40
BET

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	47 225 000	47 225 000
Fond för yttre underhåll	1 356 973	1 202 264
Summa bundet eget kapital	48 581 973	48 427 264
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 794 459	-1 437 307
Årets resultat	-188 467	-202 443
	-1 982 925	-1 639 750
Summa eget kapital	46 599 048	46 787 514
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 550 000
Summa långfristiga skulder	16 550 000	20 100 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 550 000
Leverantörsskulder	60 761	116 633
Skatteskulder	57 050	46 918
Övriga skulder	0	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	150 937
Summa kortfristiga skulder	3 818 748	539 865
Summa eget kapital och skulder	66 967 796	67 427 379



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-188 467	-202 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	555 744	555 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 278	353 302
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 222	38 386
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-171 116	44 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 940	436 526
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld*	-100 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-250 000
Årets kassaflöde	74 940	186 526
Likvidamedel vid årets början	557 563	371 037
Likvidamedel vid årets slut	632 502	557 562
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

* I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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	120
Miljöhus	Linjär	20
Sedummatta	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 457 028	1 339 395
Hyrer, garage	84 000	84 000
Hyrer, p-platser	38 400	38 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-60	-250
Summa nettoomsättning	1 576 868	1 461 545

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 984	75 396
Övriga ersättningar	4 222	10 128
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	180	1 075
Summa övriga rörelseintäkter	86 382	86 779

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-102 291	-30 719
Reparationer	-98 675	-54 620
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 836	-28 186
Samfällighetsavgifter	-4 008	-3 945
Försäkringspremier	-25 232	-24 618
Kabel- och digital-TV	-81 908	-81 984
Återbäring från Riksbyggen	0	5 000
Obligatoriska besiktningar	-46 770	-14 059
Snö- och halkbekämpning	-3 750	-29 439

Förbrukningsinventarier	-8 879	-7 200
Vatten	-73 499	-65 732
Fastighetsel	-43 625	-44 503
Uppvärmning	-210 978	-214 264
Sophantering och återvinning	-30 295	-30 100
Trädgård*	-118 603	-5 953
Summa driftskostnader	-877 349	-630 322

*Trädgård har ökat på grund av att föreningen har tecknat nytt avtal med ny leverantör avseende skötsel av utemiljö. Detta har lett till att avtalskostnaden på 65 tkr har flyttats till Not 4 Driftkostnader – Trädgård från Not 5 Övriga externa kostnader – Förvaltningsarvode administration. Resterande summa på 53 tkr på Trädgård avser extra inköpt skötsel av utemiljö inkluderat en kostnad på 23 tkr för Sedummatta på mark.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-163 312	-318 337
Arvode, yrkesrevisorer**	-16 563	-6 563
Övriga förvaltningskostnader***	-180	-5 380
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 602	-8 605
Representation***	-5 607	0
Kontorsmateriel	-2 359	-2 275
Tidskrifter och facklitteratur	-1 007	-1 007
Medlems- och föreningsavgifter	-1 176	-1 176
Bankkostnader	-1 990	-1 990
Övriga externa kostnader	0	-2 925
Summa övriga externa kostnader	-194 796	-348 483

*Förvaltningsarvode administration har minskat på grund av att föreningen har tecknat nya avtal. Avtalskostnaden för skötsel av utemiljö på 65 tkr har flyttats till not 4 Driftkostnader - Trädgård.

** Arvode, yrkesrevisorer består av kostnaden för 2019-års revision (6 563 kr) samt 2020-års revision (10 000 kr). Där den senare har detta verksamhetsår varit tvungen att periodiserats till 2020 i enlighet med gällande redovisningsregler.

***Kostnader för mat och dryck till föreningens sammankomster har konterats på Representation, tidigare låg denna kostnad under Övriga förvaltningskostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden*	-27 300	-41 400
Sammanträdesarvoden	-7 600	-5 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Övriga personalkostnader	0	-5 700
Sociala kostnader	-7 948	-13 298
Summa personalkostnader	-43 847	-66 497

*Den lägre summan på styrelsearvoden beror på att styrelsen valde att ta ut 12 400 kr mindre i styrelsearvode än vad som var beslutat på årsstämman 2018. I bokslut 2019 bokades denna del upp som en kvarstående skuld mellan förening och styrelse. I detta bokslut har styrelsen valt att ej längre göra anspråk på detta upplupna arvode varpå en korrigering i årets bokslut har utförts. Detta har medfört att styrelse- och sammanträdesarvodena justeras ned med 12 400 kr.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning byggnader	-531 597	-531 597
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 147	-24 147
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-555 744	-555 744

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	0	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 032

*Avser utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening.

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 950 000	62 950 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	303 969	303 969
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 253 969	70 253 969

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 412 346	-2 880 749
Tillkommande utgifter	-96 588	-72 441
	-3 508 934	-2 953 190
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-531 597	-531 597
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-24 147	-24 147
	-555 744	-555 744
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 064 678	-3 508 934
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 189 291	66 745 035

Varav

Byggnader	59 006 056	59 537 654
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	183 234	207 381

Taxeringsvärden

Bostäder	51 800 000	51 800 000
Lokaler	889 000	889 000
Totalt taxeringsvärde	52 689 000	52 689 000
varav byggnader	29 508 000	29 508 000
varav mark	23 181 000	23 181 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar*	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

*Andelar i Riksbyggens Intresseförening

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 916	0
Andra kortfristiga fordringar	0	42
Övriga kortfristiga fordringar	214	214
Summa övriga fordringar	19 130	257

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 892	25 232
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 469	42 469
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 512	13 664
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 160
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 873	82 525

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	403 771	103 343
Transaktionskonto	228 731	454 220
Summa kassa och bank	632 502	557 562

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	20 100 000	20 200 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-100 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 550 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	16 550 000	20 100 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,81%	2020-05-29	3 650 000,00	-3 600 000,00	50 000,00	0,00
NORDEA	0,93%	2020-09-16	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,91%	2021-06-08	0,00	3 600 000,00	50 000,00	3 550 000,00
NORDEA	0,95%	2022-10-19	6 550 000,00	0,00	0,00	6 550 000,00
NORDEA	0,70%	2023-09-20	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			20 200 000,00	0,00	100 000,00	20 100 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån på 3 550 000 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Resterande skuld av den långfristiga skulden förfaller 16 550 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 501	30 907
Upplupna räntekostnader	13 368	12 573
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 260
Upplupna elkostnader	3 580	3 887
Upplupna värmekostnader	30 366	28 803
Upplupna kostnader för renhållning	2 418	2 424
Upplupna revisionsarvoden	10 999	6 563
Upplupna styrelsearvoden	55 700	47 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 388
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	17 005	137 846
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 937	276 149

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 725 000	22 725 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

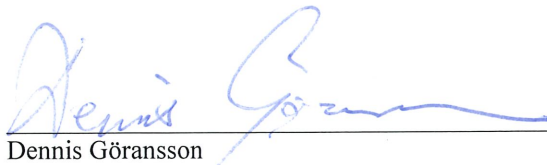
Styrelsens underskrifter

Lund 210525

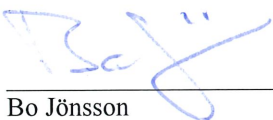
Ort och datum



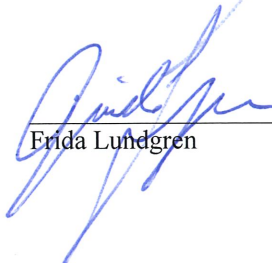
Bo Nordqvist



Dennis Göransson

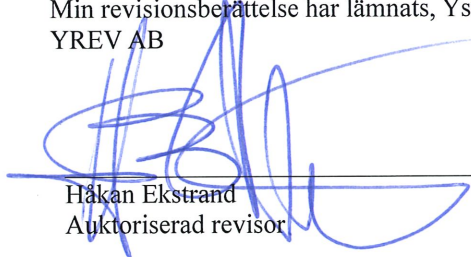


Bo Jönsson



Frida Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-06-21
YREV AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2021-06-01



Anne Heggen
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Snäckan i Lund

Org.nr 769617-7034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Snäckan i Lund för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 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 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. 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 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 RB BRF Snäckan i Lund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 betryggande sätt.

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

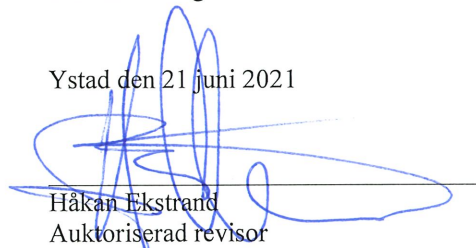
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 juni 2021



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 lägenhetsstorlek 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtynad 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 21,4 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 Snäckan i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckan
i Lund i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

