

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Nässjöhus nr 4  
Org nr: 727000-1642



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nässjöhus nr 4 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat är högre än föregående år på grund av minskade kostnader för reparation och underhåll, samt minskade räntekostnader

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 107 tkr tack vare lägre kostnad för reparationer och räntekostnader.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 1,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2019-07-01.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 813% till 707%. Föreningen har löst ett lån i Swedbank och därmed amorterat 1.808.020kr totalt på detta lån, vilket påverkar likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 460 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 059 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dalvik 13- 14 i Nässjö kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 6     | 12    | 36    | 6     | 60    |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | p-platser |
|---------|--------|-----------|
| 12      | 28     | 9         |

Total bostadsarea 4 623 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 263 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 28 652 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 429 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,18 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör            | Avtal      |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen |
| Kabel-TV              | Comhem 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 38 tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1.099 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 238 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15.484 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1.548 tkr (335 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (97 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens avsättning till underhållsfond är således lägre än vad underhållsplanen anger, vilket kan komma att påverka respektive bostadsrättsinnehavares framtida årsavgift. Styrelsen har beslutat att under en femårsperiod komma upp till samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Inget planerat underhåll har utförts under 18/19 men större underhållsarbete planeras under 19/20.

#### Ombyggnation:

##### Standardförbättringar utgör:

|                                                                                                                                                   |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Tilläggsisolering av ytterväggar. Vindisolering, nya termostater, reparation av torkrum och tvättstugor, fönstertätning mm se bokslut 1987-06-30. | 845 000 kr           |
| Fjällvärme se bokslut per 1989-06-30.                                                                                                             | 274 000 kr           |
| Renovering av daghemmet Svalan se bokslut 1992-06-30.                                                                                             | 280 000 kr           |
| Renovering av badrum se bokslut 1996-06-30.                                                                                                       | 1 881 000 kr         |
| Byte av fönster se bokslut 1998-06-30.                                                                                                            | 3 119 325 kr         |
| Balkonginglasning se bokslut 2004-06-30.                                                                                                          | 4 900 000 kr         |
| <b>Summa:</b>                                                                                                                                     | <b>11 299 325 kr</b> |

#### Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll under 19/20

Byte av tak är planerat att påbörjas sommaren 2020

**Vision Riksbyggens Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4**

Bostadsrättsföreningen Nässjöhus nr 4 skall vara en välskött och attraktiv förening med god ekonomi och stort engagemang i viktiga frågor som boende, miljö, energi och trygghet. Resultatet skall vara nöjda och trygga medlemmar samt eftersökta bostäder.

**Mål och strategier**

Kort- och långsiktigt arbeta med föreningens ekonomi genom att låta upprätta väl genomarbetade budgetar.

Skapa en god boendemiljö genom att förvalta, underhålla och förädla föreningens fastigheter och därmed säkerhetsställa värdet av lägenheterna.

Planera och genomföra periodiska underhållsåtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan. Planen skall uppdateras och revideras årligen.

Kort- och långsiktigt arbeta med trygghetsfrågor som belysning, brandskydd och passagesystem. Minska föreningens energikonsumtion genom bättre energihushållning, bl.a. genom energisnål belysning, effektivare styrning och övervakning av fläktsystem samt information och tips till medlemmarna angående energibesparande åtgärder.

Verka på både kort och lång sikt för att på ett bättre och mer miljövänligt och kostnadseffektiv sätt vårda, sköta och utveckla föreningens utemiljöer till gagn för boende, besökare och förbipasserande.

Regelbundet informera medlemmarna om pågående och planerade aktiviteter samt var lyhörda för medlemmarnas önskemål. Tillgängliga kanaler är hemsidan och informationsbladet "Nässjöhus nr 4". 

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Per-Olof Karlsson          | Ordförande           | 2019                                  |
| Ove Jergefelt              | Vice ordförande      | 2020                                  |
| Anita Skogefors            | Sekreterare          | 2019                                  |
| Bengt-Göran Hjälml         | Ledamot              | 2019                                  |
| Annica Petersson           | Ledamot              | 2020                                  |
| Mikael Mancini             | Ledamot Riksbyggen   | 2019                                  |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Sten-Örjan Jismark         | Suppleant            | 2019                                  |
| Marianne Ek                | Suppleant            | 2019                                  |
| Marie Wallman              | Suppleant Riksbyggen | 2019                                  |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Clas Engström              | Förtroendevald revisor                |
| KPMG Jönköping             | Auktoriserad revisor                  |
| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Milenko Lukic              | Förtroendevald revisorssuppleant      |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen löst ett lån på Swedbank och därmed amorterat totalt 1.808 tkr på lånet. Inga ytterligare händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

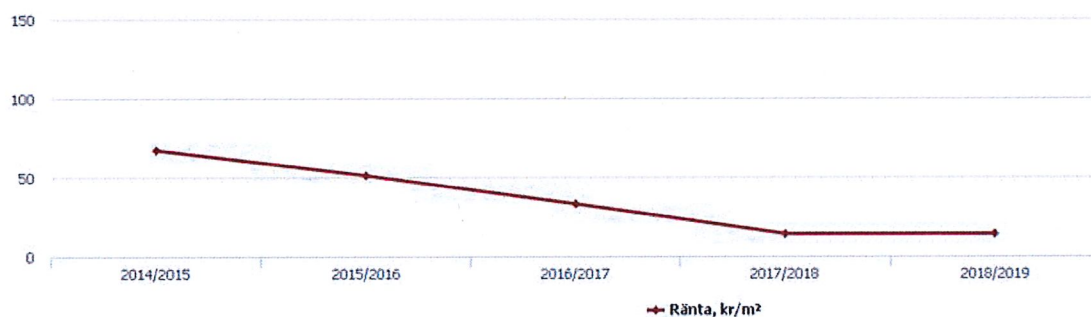
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 2 662     | 2 656     | 2 615     | 2 617     | 2 629     |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 599       | 408       | 641       | 180       | 202       |
| Årets resultat                                                                      | 599       | 408       | 641       | 180       | 202       |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 1 059     | 868       | 1 101     | 640       | 662       |
| Resultat exklusive avskrivningar men<br>inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 609       | 718       | 460       | 490       | 512       |
| Balansomslutning                                                                    | 9 109     | 10 364    | 10 135    | 9 660     | 10 762    |
| Soliditet %                                                                         | 66        | 48        | 49        | 45        | 39        |
| Likviditet %                                                                        | 707       | 813       | 661       | 442       | 470       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 546       | 546       | 546       | 546       | 546       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 244       | 253       | 213       | 200       | 198       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 13        | 14        | 14        | 33        | 51        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 588       | 944       | 975       | 1 005     | 1 240     |



**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.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                         | Bundet          |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                      | Medlemsinsatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                              | 359 221         |                         |                        | 4 174 605           | 477 021                | 408 433           |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                 |                         |                        |                     |                        |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                 |                         |                        |                     | 408 433                | -408 433          |
| Reservering underhållsfond                           |                 |                         |                        | 450 000             | -450 000               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                 |                         |                        |                     |                        |                   |
| Nya insatser och<br>upplåtelseavgifter               |                 |                         |                        |                     |                        |                   |
| Överföring från<br>uppskrivningsfonden               |                 |                         |                        |                     |                        |                   |
| Årets resultat                                       |                 |                         |                        |                     |                        | 598 927           |
| <b>Vid årets slut</b>                                | <b>359 221</b>  | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>4 624 605</b>    | <b>435 454</b>         | <b>598 927</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                | 885 454          |
| Årets resultat                     | 598 927          |
| Årets fondavsättning enligt budget | -450 000         |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 034 382</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>1 034 382</b> |
|-----------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 662 347                | 2 656 162                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 211 991                  | 206 212                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>2 874 338</b>         | <b>2 862 374</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -1 129 232               | -1 529 827               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -560 735                 | -331 323                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -88 833                  | -88 622                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -460 020                 | -460 020                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-2 238 819</b>        | <b>-2 409 791</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>635 519</b>           | <b>452 583</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 11 520                   | 11 520                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 10 972                   | 11 995                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -59 083                  | -67 664                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-36 591</b>           | <b>-44 149</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>598 927</b>           | <b>408 433</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>598 927</b>           | <b>408 433</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-06-30       | 2018-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 5 753 162        | 6 213 182         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>5 753 162</b> | <b>6 213 182</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 120 000          | 120 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>120 000</b>   | <b>120 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>5 873 162</b> | <b>6 333 182</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 0                | 50                |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 122 830          | 106 438           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 69 865           | 43 004            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>192 695</b>   | <b>149 492</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 3 043 483        | 3 881 436         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 043 483</b> | <b>3 881 436</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 236 178</b> | <b>4 030 928</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>9 109 339</b> | <b>10 364 110</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-06-30       | 2018-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 359 221          | 359 221           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 624 605        | 4 174 605         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 983 826</b> | <b>4 533 826</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 435 454          | 477 021           |
| Årets resultat                               |        | 598 927          | 408 433           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 034 382</b> | <b>885 454</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>6 018 207</b> | <b>5 419 280</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 2 633 158        | 4 449 178         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 633 158</b> | <b>4 449 178</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 86 000           | 164 000           |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 59 401           | 30 391            |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 1 002            | 612               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 311 570          | 300 649           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>457 974</b>   | <b>495 652</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>9 109 339</b> | <b>10 364 110</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 60       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 30       |
| Balkonginglasning     | Linjär              | 30       |
| Garagebyggnad         | Linjär              | 20       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 523 444                | 2 523 444                |
| Hyror, lokaler                        | 84 720                   | 78 914                   |
| Hyror, garage                         | 84 924                   | 85 720                   |
| Hyror, p-platser                      | 8 100                    | 8 100                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -33 180                  | -33 180                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -1 800                   | -2 300                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -6 225                   | -6 900                   |
| Bränsleavgifter, garage               | 2 364                    | 2 364                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 662 347</b>         | <b>2 656 162</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Balkonginglasning                          | 194 400                  | 194 400                  |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 16 227                   | 9 469                    |
| Fakturerade kostnader för inkasso          | 180                      | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar     | -50                      | 1                        |
| Övriga rörelseintäkter                     | 1 234                    | 2 162                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>211 991</b>           | <b>206 212</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                                           | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                                 | 0                        | -293 438                 |
| Reparationer                                              | -37 929                  | -52 488                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                      | -91 140                  | -71 690                  |
| Försäkringspremier                                        | -40 738                  | -35 458                  |
| Digital-TV ComHem                                         | -65 616                  | -65 236                  |
| Återbäring från Riksbyggen                                | 6 700                    | 2 375                    |
| Obligatoriska besiktningar samt OVK                       | -5 106                   | -27 262                  |
| Snö- och halkbekämpning                                   | -63 565                  | 0                        |
| Förvaltningsarvode yttre skötsel HSB                      | 0                        | -170 461                 |
| Övriga fastighetskostnader, uppdatering underhållsplan mm | -17 510                  | -21 674                  |
| Förbrukningsmaterial                                      | -1 051                   | -5 607                   |
| Vatten                                                    | -214 397                 | -211 267                 |
| Fastighetsel                                              | -93 152                  | -72 936                  |
| Uppvärmning                                               | -444 123                 | -448 564                 |
| Sophantering och återvinning                              | -50 581                  | -47 871                  |
| Trädgårdsskötsel, extra debiterat                         | -11 025                  | -8 250                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>                               | <b>-1 129 232</b>        | <b>-1 529 827</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                                    | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration                                  | -480 842                 | -298 031                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                                             | -17 938                  | -11 900                  |
| Övriga förvaltningskostnader, energi- & fastighetsdeklaration m.m. | -38 055                  | 0                        |
| Arvode inkassokrav                                                 | -225                     | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                         | -13 041                  | -13 775                  |
| Telia                                                              | -5 054                   | -5 456                   |
| Medlemsavgift Intresseföreningen                                   | -3 600                   | 0                        |
| Bankkostnader                                                      | -1 980                   | -2 160                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                              | <b>-560 735</b>          | <b>-331 323</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -69 130                  | -67 640                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 665                   | -4 110                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -638                     | -392                     |
| Sociala kostnader                                     | -15 399                  | -16 481                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-88 833</b>           | <b>-88 622</b>           |

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

|                                                                                          | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -119 014                 | -119 014                 |
| Avskrivning Standardförbättringar                                                        | -197 497                 | -197 497                 |
| Avskrivning Balkonginglasning                                                            | -130 000                 | -130 000                 |
| Avskrivningar Garage                                                                     | -13 509                  | -13 509                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-460 020</b>          | <b>-460 020</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Andelsutdelning från Riksbyggen                                     | 11 520                   | 11 520                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>11 520</b>            | <b>11 520</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                               | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 10 963                   | 11 983                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 9                        | 12                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>10 972</b>            | <b>11 995</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2018-07-01<br>2019-06-30 | 2017-07-01<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -58 633                  | -66 889                  |
| Övriga finansiella kostnader                            | -450                     | -775                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-59 083</b>           | <b>-67 664</b>           |

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 4 681 221         | 4 681 221         |
| Mark                                          | 337 000           | 337 000           |
| Tillkommande utgifter                         | 11 299 325        | 11 299 325        |
| Markanläggning                                | 282 561           | 282 561           |
|                                               | <b>16 600 107</b> | <b>16 600 107</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>16 600 107</b> | <b>16 600 107</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                       |                     |                    |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Byggnader             | - 3 497 425         | - 3 378 410        |
| Tillkommande utgifter | -6 650 249          | -6 322 752         |
| Markanläggningar      | -239 252            | -225 743           |
|                       | <b>- 10 386 925</b> | <b>- 9 926 905</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -119 014         | -119 014         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -327 497         | -327 497         |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -13 509          | -13 509          |
|                                         | <b>- 460 020</b> | <b>- 460 020</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>- 10 846 946</b> | <b>- 10 386 925</b> |
|---------------------|---------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 753 161</b> | <b>6 213 182</b> |
|------------------|------------------|

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 1 064 782 | 1 183 796 |
| Mark                  | 337 000   | 337 000   |
| Tillkommande utgifter | 4 321 579 | 4 649 076 |
| Markanläggningar      | 29 800    | 43 309    |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 27 800 000        | 21 800 000        |
| Lokaler                      | 852 000           | 629 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>28 652 000</b> | <b>22 429 000</b> |
| varav byggnader              | 21 539 000        | 16 813 000        |
| varav mark                   | 7 113 000         | 5 616 000         |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                                         | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 240 st Garantikapitalbevis à 500kr i Intresseföreningen | 120 000        | 120 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>              | <b>120 000</b> | <b>120 000</b> |

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

|                                                  | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 50         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>50</b>  |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 16 392         | 35 842         |
| Skattekonto                    | 106 438        | 70 596         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>122 830</b> | <b>106 438</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 4 903         | 0             |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 21 937        | 20 283        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0             | 6 373         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 26 563        | 0             |
| Förutbetald digital-TV                                    | 16 462        | 16 348        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>69 865</b> | <b>43 004</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank, transaktionskonto | 2 546 712        | 3 434 280        |
| SBAB, placeringskonto       | 496 771          | 447 157          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 043 483</b> | <b>3 881 436</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 2 719 158        | 4 613 178        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -86 000          | -164 000         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>2 633 158</b> | <b>4 449 178</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,73%      | 2019-02-25          | 1 808 020,00        | 0,00                 | 1 808 020,00        | 0,00                |
| SWEDBANK     | 1,73%      | 2020-08-25          | 1 930 658,00        | 0,00                 | 36 000,00           | 1 894 658,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,63%      | 2021-09-30          | 874 500,00          | 0,00                 | 50 000,00           | 824 500,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>4 613 178,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 894 020,00</b> | <b>2 719 158,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 86 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering under de närmsta fem åren beräknas till ca: 430 000kr

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 59 401        | 30 391        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>59 401</b> | <b>30 391</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2019-06-30   | 2018-06-30 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 102          | 12         |
| Avräkning hyror och avgifter       | 900          | 600        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>1 002</b> | <b>612</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                             | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                              | 0              | -420           |
| Upplupna räntekostnader                                     | 5 189          | 5 437          |
| Upplupna elkostnader                                        | 10 421         | 1 666          |
| Upplupna vattenavgifter                                     | 36 347         | 35 293         |
| Upplupna värmekostnader                                     | 18 541         | 17 383         |
| Upplupna kostnader för renhållning                          | 5 153          | 5 153          |
| Upplupna revisionsarvoden                                   | 15 000         | 13 000         |
| Övriga upplupna kostnader, medlemsavgift Intresseföreningen | 3 600          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                  | 217 319        | 223 137        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>   | <b>311 570</b> | <b>300 649</b> |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                        | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 900 500  | 12 450 500 |

**Not 23 Eventualförpliktelser**

|                                                              |      |      |
|--------------------------------------------------------------|------|------|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|--------------------------------------------------------------|------|------|

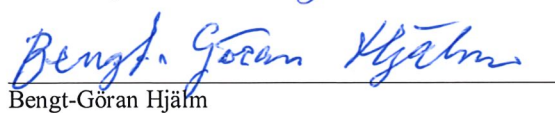
**Styrelsens underskrifter**

Nässjö 2019 09 21  
Ort och datum

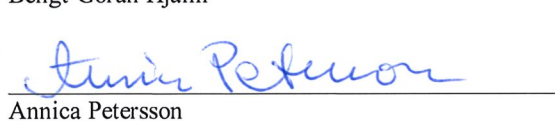
  
Per-Olof Karlsson

  
Anita Skogefors

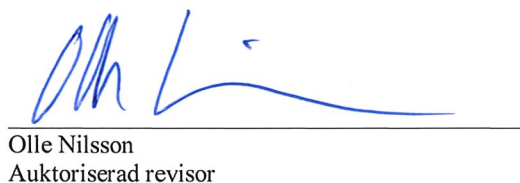
  
Ove Jergefelt

  
Bengt-Göran Hjältn

  
Mikael Mancini

  
Annica Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Jönköping 2019-09-26  
KPMG AB

  
Olle Nilsson  
Auktoriserad revisor

  
Clas Engström  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4, org. nr 727000-1642

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 26 september 2019

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Clas Engström

Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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).

## 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.

## 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.

## 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.

### 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

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

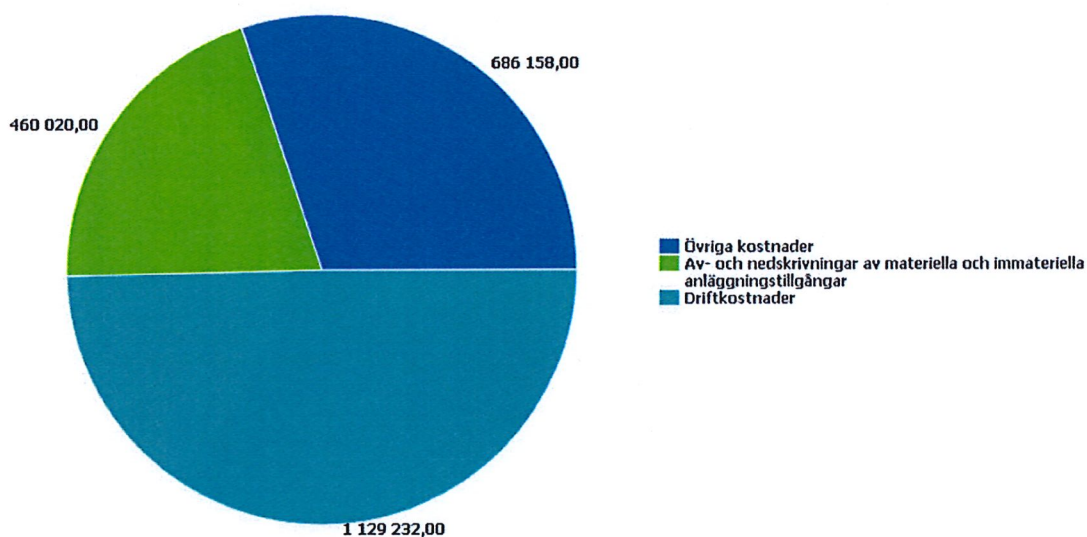
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

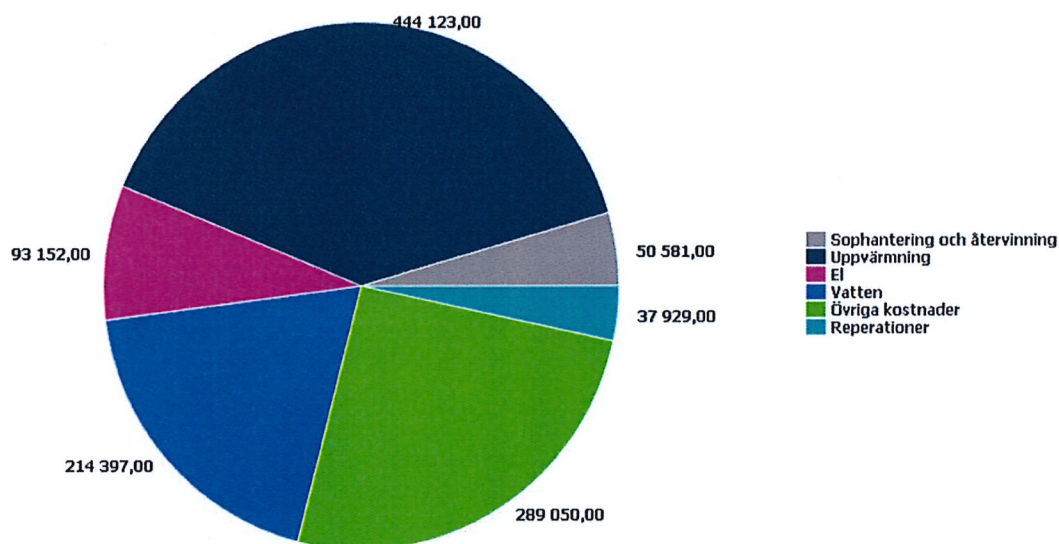
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 1 129 232        | 1 529 827        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 560 735          | 331 323          |
| Personalkostnader                                                           | 88 833           | 88 622           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 460 020          | 460 020          |
| Finansiella poster                                                          | 36 591           | 44 149           |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>2 275 410</b> | <b>2 453 941</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förvaltningsarvode yttre skötsel HSB       | 0                | 170 461          |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat           | 11 025           | 8 250            |
| Rabatt/återbäring från RB                  | -6 700           | -2 375           |
| Obligatoriska besiktningkostnader samt OVK | 5 106            | 27 262           |
| Snö- och halkbekämpning                    | 63 565           | 0                |
| Reparation, bostäder                       | 10 396           | 0                |
| Reparation, gemensamma utrymmen            | 3 662            | 0                |
| Reparation gemensamma utrymmen, tvättstuga | 3 804            | 16 871           |
| Reparation VA/Sanitet                      | 5 447            | 11 999           |
| Reparation Ventilation                     | 0                | 3 318            |
| Reparation El                              | 12 495           | 16 410           |
| Reparation Låssystem                       | 2 125            | 3 890            |
| UH gemensamma utrymmen                     | 0                | 92 250           |
| UH gemensamma utrymmen, tvättstuga         | 0                | 31 250           |
| UH Värme                                   | 0                | 169 938          |
| Fastighetsel                               | 93 152           | 72 936           |
| Fjärrvärme                                 | 444 123          | 448 564          |
| Vatten                                     | 214 397          | 211 267          |
| Sophämtning                                | 30 835           | 30 530           |
| Extra sophämtning, sorteringskärl          | 19 746           | 17 341           |
| Fastighetsförsäkring                       | 40 738           | 35 458           |
| Digitala tjänster (Digital-Tv)             | 65 616           | 65 236           |
| Övriga fastighetskostnader                 | 17 510           | 21 674           |
| Fastighetsskatt                            | 91 140           | 71 690           |
| Förbrukningsmaterial                       | 1 051            | 5 607            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                | <b>1 129 232</b> | <b>1 529 827</b> |



# RBF Nässjöhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Nässjöhus nr 4 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

