

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Strandsnäckan 2  
Org nr: 769625-1631



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

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Ordlista *MS*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Strandsnäckan 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

2016 skedde ombildningen av bostadsrättsföreningen Strandsnäckan 2. Föreningen avser att ombilda kvarvarande 9 hyresrätter vartefter till bostadsrätter.

Årets resultat är 110 tkr högre än föregående år p.g.a. föreningen föregående räkenskapsår hade kostnader för underhåll och mäklararvode för såld hyresrätt som blev upplåten till bostadsrätt.

Reparationskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningen då drabbades av vattensador, bl a i kvarterslokalen. Räntekostnaderna har minskat p g a att man amorterar de långfristiga lånen enligt plan.

Budgeten för 2020 är antagen. Budgetförslaget har inte kostnadstäckning före avsättning till underhållsfond p g a planerade underhållskostnader. De planerade underhållskostnaderna avser föreningen att ta i anspråk från föreningens underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 206 % till 198 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 771 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 552 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strandsnäckan 2 i Växjö Kommun. På fastigheten finns byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Djäknevägen 1-7 och Kung Magnus väg 2-14 i Växjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring.

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

**Lägenhetsfördelning**

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 4        | 21       | 16       | 6        | 47    |

**Dessutom tillkommer:**

| Lokaler |
|---------|
| 1       |

Total lokalaarea enligt ekonomisk plan 121 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 3 986 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 826 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 812 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 61 788 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 945 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Avtal                   | Leverantör                         |
|-------------------------|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning   | Riksbyggen                         |
| Teknisk förvaltning     | Riksbyggen                         |
| Fastighetsservice       | Riksbyggen                         |
| Fastighetsutveckling    | Riksbyggen                         |
| El (rörlig del)         | Bixia AB                           |
| El (nät del)            | Växjö Energi AB                    |
| Fjärrvärme              | Växjö Energi AB                    |
| Vatten                  | Växjö Kommun                       |
| Återvinning/renhållning | Suez Recycling AB                  |
| Bevakning               | Securitas Bevakning AB             |
| Hissbesiktning          | Schindler Hiss AB                  |
| Bredband                | Wexnet AB                          |
| Kabel-TV                | Com Hem AB                         |
| Återvinning/renhållning | Södra Smålands Avfall och Miljö 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 352 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 276 tkr (enligt ekonomisk plan). Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 055 tkr (214 kr/m<sup>2</sup>).

**Underhållsfond:** Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 140 tkr (29 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom man förväntas ombilda ytterligare lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter, vilket frigör kapital samt att föreningen enligt den ekonomiska planen vid ombildningen öronmärkte medel till kommande underhåll.

Föreningens underhållsfond uppgår 2019-12-31 till 4 652 tkr. Avsättning är gjord enligt budget 2019 med 140 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                             | År   | Kommentar |
|-----------------------------------------|------|-----------|
| Hus kropp (utvändig målning vindskivor) | 2017 |           |

#### Planerat underhåll

|         | År   | Kommentar |
|---------|------|-----------|
| Hissar  | 2020 |           |
| Låsbyte | 2020 |           |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|--------------------------------|
| Jens Mortensen      | Ordförande  | 2020                           |
| Charlotte Rydberg   | Sekreterare | 2021                           |
| Ulf Ejertsson       | Ledamot     | 2020                           |
| Sophia Petersson    | Ledamot     | 2020                           |
| Allan Fransson      | Ledamot     | 2021                           |

#### Styrelsesuppleanter

|                | Uppdrag   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------|-----------|--------------------------------|
| Helena Sjögren | Suppleant | 2020                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                      | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Mikael Svensson, Ernst & Young AB, Växjö | Auktoriserad revisor | 2020                           |

| Valberedning     | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------|--------------------------------|
| Jan Erik Sundh   | 2020                           |
| Monica Filipsson | 2020                           |
| Eleonora Mokus   | 2020                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagsverket godkände nya stadgar för föreningen 2019-04-02. Föreningens aktuella stadgar finns på MittRiksbyggen.se. 

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

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

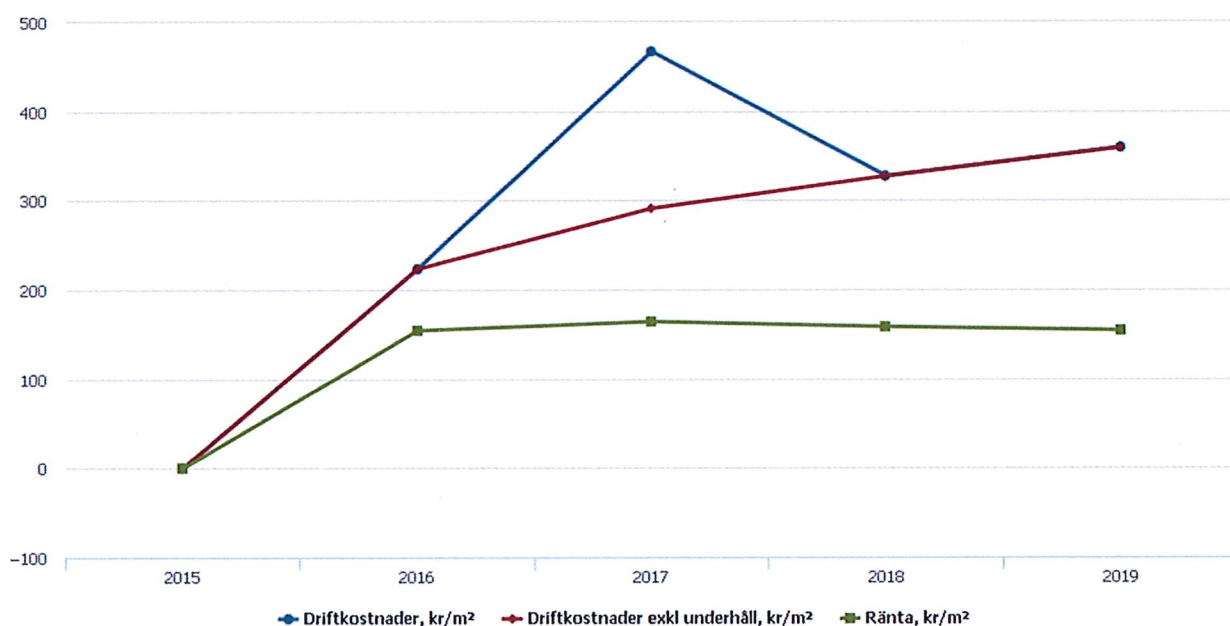
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 587 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Utav föreningens 47 st lägenheter är 38 st upplåtna med bostadsrätt och 9 st upplåtna med hyresrätt. *ms*

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (kr)                      | 2019      | 2018      | 2017       | 2016      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 3 189 704 | 3 197 388 | 3 178 865  | 2 825 830 |
| Resultat efter finansiella poster                | -216 518  | -329 119  | -1 125 682 | 195 351   |
| Årets resultat                                   | -219 418  | -329 119  | -1 125 682 | 195 351   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 29        | 29        | 29         | 25        |
| Soliditet %                                      | 62        | 62        | 59         | 50        |
| Likviditet %                                     | 198       | 206       | 239        | 729       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 587       | 587       | 467        | 321       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 359       | 327       | 487        | 223       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 359       | 327       | 303        | 223       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 154       | 158       | 171        | 154       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 967       | 938       | 908        | 25        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 7 763     | 7 866     | 8 690      | 10 624    |



**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. *ms*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet            |                    |                  | Fritt               |                 |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                  | Medlemsinsatser   | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början          | 55 737 000        | 2 718 922          | 4 512 087        | -442 418            | -329 119        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                   |                    |                  | -329 119            | 329 119         |
| Reservering underhållsfond       |                   |                    | 140 400          | -140 400            |                 |
| Årets resultat                   |                   |                    |                  |                     | -219 418        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>55 737 000</b> | <b>2 718 922</b>   | <b>4 652 487</b> | <b>-911 937</b>     | <b>-219 418</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -771 537          |
| Årets resultat                        | -219 418          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -140 400          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-1 131 354</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>-1 131 354</b> |
|----------------------------------------|-------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2  | 3 189 704                | 3 197 388                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3  | 6 979                    | 4 301                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |        | <b>3 196 683</b>         | <b>3 201 689</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | Not 4  | -1 731 439               | -1 574 123               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5  | -121 566                 | -329 722                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6  | -55 925                  | -50 257                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7  | -770 967                 | -770 967                 |
| Övriga rörelsekostnader                           | Not 8  | 0                        | -54 000                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |        | <b>-2 679 897</b>        | <b>-2 779 068</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |        | <b>516 786</b>           | <b>422 621</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |        |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 9  | 6 096                    | 11 251                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 10 | -739 399                 | -762 991                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |        | <b>-733 304</b>          | <b>-751 740</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |        | <b>-216 518</b>          | <b>-329 119</b>          |
| <b>Skatter</b>                                    |        |                          |                          |
| Övriga skatter                                    | Not 11 | -2 900                   | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                             |        | <b>-219 418</b>          | <b>-329 119</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 12 | 97 612 693         | 98 383 660         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>97 612 693</b>  | <b>98 383 660</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>97 612 693</b>  | <b>98 383 660</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 116                | 15 000             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 116 930            | 113 329            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>117 046</b>     | <b>128 329</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 2 362 662          | 2 146 782          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 362 662</b>   | <b>2 146 782</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 479 707</b>   | <b>2 275 111</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>100 092 400</b> | <b>100 658 771</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 58 455 922         | 58 455 922         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 652 487          | 4 512 087          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>63 108 409</b>  | <b>62 968 009</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -911 937           | -442 418           |
| Årets resultat                               |        | -219 418           | -329 119           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 131 354</b>  | <b>-771 537</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>61 977 055</b>  | <b>62 196 472</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 36 861 150         | 37 356 690         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>36 861 150</b>  | <b>37 356 690</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 495 540            | 495 540            |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 136 264            | 108 447            |
| Skatteskulder                                | Not 18 | 130 888            | 124 644            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 491 504            | 376 978            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 254 196</b>   | <b>1 105 609</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>100 092 400</b> | <b>100 658 771</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              | 100      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 2 348 580                | 2 339 036                |
| Hyror, bostäder                      | 781 024                  | 961 644                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | 82 100                   | -103 292                 |
| Rabatter                             | -22 000                  | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>3 189 704</b>         | <b>3 197 388</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 6 689                    | 4 302                    |
| Fakturerade kostnader                  | 180                      | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 110                      | -1                       |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>6 979</b>             | <b>4 301</b>             |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                         | -351 509                 | -432 971                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -66 599                  | -62 839                  |
| Försäkringspremier                   | -50 000                  | -43 569                  |
| Kabel- och digital-TV                | -99 422                  | -99 656                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -11 303                  | -31 799                  |
| Serviceavtal                         | -33 584                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -8 976                   | -72 862                  |
| Bevakningskostnader                  | -19 530                  | -21 946                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -13 937                  | -17 200                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -35 449                  | -4 080                   |
| Förbrukningsinventarier              | -1 743                   | -7 117                   |
| Vatten                               | -149 032                 | -154 597                 |
| Fastighetsel                         | -113 308                 | -109 474                 |
| Uppvärmning                          | -401 481                 | -419 973                 |
| Sophantering och återvinning         | -82 130                  | -71 732                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -294 436                 | -24 307                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 731 439</b>        | <b>-1 574 123</b>        |

Förvaltningsarvode drift not 4 konteras annorlunda mellan räkenskapsåren. I år avser förvaltningsarvode administration enbart ekonomi se not 5 jfr föregående år då drift och ekonomi konterades på samma konto. *pv*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -59 712                  | -274 583                 |
| IT-kostnader                               | -2 488                   | -879                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 460                  | -18 125                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -104                     | -1 233                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 096                   | -5 671                   |
| Representation                             | -601                     | -1 072                   |
| Kontorsmateriel                            | -5 788                   | -2 880                   |
| Telefon och porto                          | -15 397                  | -6 653                   |
| Serviceavgifter                            | -17 471                  | -16 175                  |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | 0                        |
| Övriga externa kostnader                   | -1 900                   | -2 450                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-121 566</b>          | <b>-329 722</b>          |

Förvaltningsarvode drift not 4 konteras annorlunda mellan räkenskapsåren. I år avser förvaltningsarvode administration enbart ekonomi se not 5 jfr föregående år då drift och ekonomi konterades på samma konto.

Telefon och porto avser företagsabonnemang hos Telia, som är kraftigt höjt.

Serviceavgifter avser medlemsavgift till Fastighetsägarna.

Bankkostnader avser kostnad för Swedbank transaktionskonto. Fg år konterades denna som övrig extern kostnad.

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -24 200                  | -23 100                  |
| Sammanträdesarvoden            | -20 000                  | -16 500                  |
| Sociala kostnader              | -11 725                  | -10 657                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-55 925</b>           | <b>-50 257</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -770 967                 | -770 967                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-770 967</b>          | <b>-770 967</b>          |

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelsekostnader              | 0                        | -54 000                  |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b> | <b>0</b>                 | <b>-54 000</b>           |

Övriga rörelsekostnader fg år avser mäklararvode för en såld hyresrätt som ombildades till bostadsrätt.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 6 078                    | 11 251                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 18                       | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 096</b>             | <b>11 251</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -738 294                 | -762 541                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -655                     | 0                        |
| Övriga finansiella kostnader                            | -450                     | -450                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-739 399</b>          | <b>-762 991</b>          |

**Not 11 Övriga skatter**

|                                   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Skatt på grund av ändrad taxering | -2 900                   | 0                        |
| <b>Summa övriga skatter</b>       | <b>-2 900</b>            | <b>0</b>                 |

*Skatt för lokaler har varit felberäknade 2017 och 2018, vilket nu är korrigerat.*

**Not 12 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 77 096 694         | 77 096 694         |
| Mark                                          | 23 439 536         | 23 439 536         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>100 536 230</b> | <b>100 536 230</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 2 152 570         | 1 381 603         |
|                                                        | <b>2 152 570</b>  | <b>1 381 603</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | 770 967           | 770 967           |
|                                                        | <b>770 967</b>    | <b>770 967</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>2 923 537</b>  | <b>2 152 570</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>97 612 693</b> | <b>98 383 660</b> |

**Varav**

|           |                      |            |
|-----------|----------------------|------------|
| Byggnader | 74 173 157           | 74 944 124 |
| Mark      | 23 439 536 <i>ms</i> | 23 439 536 |

### Taxeringsvärden

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 61 600 000        | 46 800 000        |
| Lokaler                      | 188 000           | 145 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>61 788 000</b> | <b>46 945 000</b> |
| varav byggnader              | 46 000 000        | 36 000 000        |
| varav mark                   | 15 788 000        | 10 945 000        |

Skatteverket har ny taxering för fastigheten STRANDSNÄCKAN 2 fr o m 2019 och som gäller tre år framåt.

### Not 13 Övriga fordringar

|                                | 2019-12-31 | 2018-12-31    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Skattekonto                    | 116        | 0             |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0          | 15 000        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>116</b> | <b>15 000</b> |

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 51 250         | 50 000         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 11 175         | 10 575         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 12 616         | 12 479         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 12 375         | 12 375         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 29 514         | 27 900         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>116 930</b> | <b>113 329</b> |

### Not 15 Kassa och bank

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 781 363        | 1 768 408        |
| Transaktionskonto           | 581 299          | 378 373          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 362 662</b> | <b>2 146 782</b> |

### Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 37 356 690        | 37 852 230        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -495 540          | -495 540          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>36 861 150</b> | <b>37 356 690</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,02%     | 2020-03-06          | 5 952 230,00         | 95 540,00             | 5 856 690,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,80%     | 2021-03-01          | 16 500 000,00        | 0,00                  | 16 500 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 2,50%     | 2024-03-01          | 15 400 000,00        | 400 000,00            | 15 000 000,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>37 852 230,00</b> | <b>495 540,00</b>     | <b>37 356 690,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 540 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 982 160 kr till betalning mellan år 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 34 878 990 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 17 Leverantörsskulder

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 136 264        | 108 447        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>136 264</b> | <b>108 447</b> |

#### Not 18 Skatteskulder

|                                  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 130 888        | 124 644        |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>130 888</b> | <b>124 644</b> |

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 12 975         | 12 825         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 372          | 3 927          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 61 463         | 162 038        |
| Upplupna elkostnader                                      | 10 399         | 11 412         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 53 232         | 55 922         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 151          | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 460         | 11 125         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 41 250         | 42 750         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 44 342         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 249 860        | 76 979         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>491 504</b> | <b>376 978</b> |

#### Not 20 Ställda säkerheter

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 554 000 | 50 554 000 |

**Styrelsens underskrifter**

Växjö den 17 februari 2020

Ort och datum



Jens Mortensen



Charlotte Rydberg



Sophia Petersson



Ulf Ejertsson



Allan Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 februari 2020



Ernst & Young AB, Växjö

Mikael Svensson

Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Strandsnäckan 2, org.nr 769625-1631

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Strandsnäckan 2 för räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Strandsnäckan 2 för år 2019-01-01 - 2019-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Växjö den 18 februari 2020



Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Strandsnäckan 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Strandsnäckan 2 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)

