

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lommahus nr 3
Org nr: 716407-2816



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lommahus nr 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat visar på ett överskott på 266 tkr. Detta beror framförallt på att föreningen har haft lägre kostnader för underhåll i jämförelse med föregående år (2021) då man moderniserade hissarna. Under 2022 har bl.a. kostnaderna för el och räntor ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 323% till 478%.

I resultatet ingår avskrivningar med 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	50	38

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

Total tomtarea: 15 084 m²

Bostäder bostadarea: 6 946 m²

Årets taxeringsvärde 102 998 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 731 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Energi	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Antenner på tak hus 419	On Tower Sweden AB (Hi3G Access AB)
Elhandel	Bixia
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta
Hisservice	Cibes Kalea Sverige AB
Hjärtstartare	Viamedici AB
Kabel-TV, bredband och IP-telefoni	Tele2 Sverige AB (ComHem)
Ladd infrastruktur	Enviroways AB
Passersystem	Sydantenn & Tele AB
Rökkluckor	Icopal Transportservice
Sophantering	PreZero Recycling AB
Störning och skyddsjakt	Anticimex AB
UC/VVS Service	Rörmontören Syd AB



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 149 tkr och planerat underhåll för 447 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 363 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 196 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 46 504 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 550 tkr (223 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 363 tkr (196 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2020	Byte av ljuskällor till LED
Garage och p-platser	2020	Garageportar, byte av dålig panel inkl målning
Gemensamma utrymmen	2021	Renovering av trapp plan 425 & 427 (vån 4)
Hissar	2021	Modernisering av hissar
Huskropp utvändigt	2021	Takbesiktning 4 hustak
Markytor	2021	Beskärning av träd

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – besiktning hissar	13 972
Huskropp utvändigt – byte av lister i öppningsbara fönster och balkongdörrar. Rensning av takrännor	366 960
Markytor – beskärning av träd	66 125



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Flodmark	Ordförande	2024
Lis-Lott Närvall	Sekreterare	2023
Hans Wollmér	Vice ordförande	2023
Pontus Christiansson	Ledamot	2024
Dario Vrebac	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Blomberg	Suppleant	2023
Kicki Lindgren	Suppleant	2024
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2023
Göran Selander	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Jarebrant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Erik Närvall	2023
Sven Alexandersson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % from 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 633 kr/m²/år.

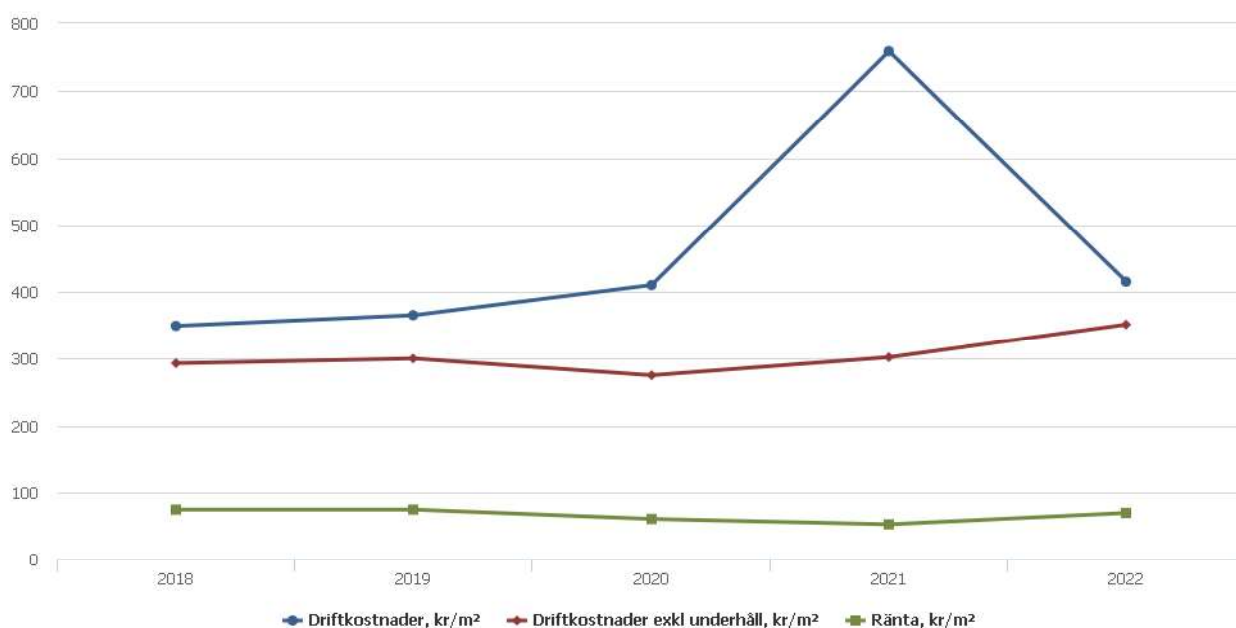
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 772	5 467	5 391	5 377	5 346
Resultat efter finansiella poster	266	-2 008	268	373	583
Årets resultat	266	-2 008	268	373	583
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	8	-2 289	10	92	417
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	177	181	183	180	163
Balansomslutning	62 217	62 322	64 257	64 363	64 045
Soliditet %	36	36	38	37	37
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	478	323	517	371	388
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	41	37	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	633	633	620	608	608
Bränsletillägg, kr/m ²	101	101	101	112	112
Driftkostnader, kr/m ²	415	759	410	365	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	351	302	275	300	293
Ränta, kr/m ²	69	52	60	74	74
Underhållsfond, kr/m ²	1 488	1 375	1 652	1 603	1 489
Lån, kr/m ²	5 588	5 615	5 640	5 688	5 734
Skuldkvot %	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00

* Nyckeltal fanns ej tidigare år



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 081 997	0	0	9 552 071	5 558 231	-2 008 414
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 008 414	2 008 414
Reservering underhållsfond				1 232 000	-1 232 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-447 057	447 057	
Årets resultat						266 019
Vid årets slut	9 081 997	0	0	10 337 014	2 764 874	266 019

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 549 817
Årets resultat	266 019
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 232 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	447 057
Summa	3 030 893

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 030 893

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 472 082	5 467 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 356	67 033
Summa rörelseintäkter		5 539 438	5 534 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 883 031	-5 270 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-829 644	-796 716
Personalkostnader	Not 6	-151 826	-156 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-974 536	-974 536
Summa rörelsekostnader		-4 839 036	-7 198 525
Rörelseresultat		700 402	-1 663 930
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 232	11 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 098	8 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-479 713	-364 145
Summa finansiella poster		-434 383	-344 484
Resultat efter finansiella poster		266 019	-2 008 414
Årets resultat		266 019	-2 008 414



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 169 285	57 035 139
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	448 393	557 075
Summa materiella anläggningstillgångar		56 617 679	57 592 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		56 734 679	57 709 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-1 058	342
Övriga fordringar	Not 15	15 838	34 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	291 348	286 129
Summa kortfristiga fordringar		306 128	321 266
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 177 009	4 225 504
Summa kassa och bank		5 177 009	4 225 504
Summa omsättningstillgångar		5 483 137	4 546 771
Summa tillgångar		62 217 816	62 255 985



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	9 081 997	9 081 997	
Fond för yttre underhåll	10 337 014	9 552 071	
Summa bundet eget kapital	19 419 011	18 634 068	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 764 874	5 558 231	
Årets resultat	266 019	-2 008 414	
Summa fritt eget kapital	3 030 893	3 549 817	
Summa eget kapital	22 449 904	22 183 885	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 371 761	27 530 601
Summa långfristiga skulder		26 371 761	27 530 601
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 441 560	11 472 660
Leverantörsskulder		165 229	322 291
Skatteskulder		4 605	24 327
Övriga skulder	Not 19	92 174	94 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	692 583	627 298
Summa kortfristiga skulder		13 396 151	12 541 499
Summa eget kapital och skulder		62 217 816	62 255 985



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	266 019	-2 008 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	974 536	974 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 240 554	-1 033 879
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	15 138	-13 993
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-114 248	179 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 141 444	-868 590
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-189 940	-171 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-189 940	-171 510
Årets kassaflöde	951 504	-1 040 100
Likvidamedel vid årets början	4 225 505	5 265 605
Likvidamedel vid årets slut	5 177 008	4 225 505
Differens mot Kassa och Bank i Balansräkning	-1	1



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Garage	Linjär	15
Individuell mätning	Linjär	10
Taggsystem	Linjär	10
Värmesystem	Linjär	25
Laddstolpar / Parkering	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 395 144	4 395 144
Hyror, garage	204 000	201 620
Hyror, p-platser	30 480	28 890
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 800	-6 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 080	-3 500
Bränsleavgifter, bostäder	701 928	701 928
Elavgifter	150 410	149 600
Summa nettoomsättning	5 472 082	5 467 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	7 467	10 453
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	59 893	56 583
Summa övriga rörelseintäkter	67 356	67 033



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-447 057	-3 175 422
Reparationer	-149 439	-172 691
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 462	-133 112
Försäkringspremier	-95 118	-92 169
Kabel- och digital-TV	-136 754	-133 998
Återbäring från Riksbyggen	8 900	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 401	-16 404
Serviceavtal	-5 895	-13 990
Obligatoriska besiktningar	-123 491	-5 344
Bevakningskostnader	0	-1 271
Snö- och halkbekämpning	-16 238	-15 000
Förbrukningsinventarier	-128 717	-82 556
Frakter och transporter	-99	0
Vatten	-306 092	-290 527
Fastighetsel	-896 232	-654 087
Uppvärmning	-333 422	-418 623
Sophantering och återvinning	-69 550	-66 097
Förvaltningsarvode drift	-12 963	-7 191
Summa driftskostnader	-2 883 031	-5 270 581

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-742 745	-736 005
IT-kostnader	-13 694	-14 734
Arvode, yrkesrevisor	-11 875	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-13 069	-1 262
Kreditupplysningar	-904	-1 326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-9 989
Representation	-2 848	-774
Kontorsmateriel	-130	-1 046
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-32 965	-14 880
Summa övriga externa kostnader	-829 644	-796 716

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 600
Sammanträdesarvoden	-81 213	-78 880
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Övriga personalkostnader	0	-4 300
Sociala kostnader	-18 313	-21 912
Summa personalkostnader	-151 826	-156 692



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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-795 065	-795 065
Avskrivningar tillkommande utgifter	-70 789	-70 789
Avskrivning Installationer	-108 682	-108 682
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-974 536	-974 536

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 232	11 232
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 232	11 232

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 024	8 420
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	9
Övriga ränteintäkter	23	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 098	8 429

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-479 713	-364 145
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-479 713	-364 145

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	68 243 092	68 243 092
Mark	693 905	693 905
Tillkommande utgifter	2 369 714	2 369 714
	71 306 711	71 306 711
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 306 711	71 306 711
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 388 418	-12 593 353
Tillkommande utgifter	-883 154	-812 366
	-14 271 572	-13 405 719
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-795 065	-795 065
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-70 789	-70 789
	-865 854	-865 854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 137 426	-14 271 573
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 169 285	57 035 138
Varav		
Byggnader	54 059 609	54 854 674
Mark	693 905	693 905
Tillkommande utgifter	1 415 771	1 486 559
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 998 000	85 731 000
Totalt taxeringsvärde	102 998 000	85 731 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 934 000</i>	<i>63 851 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 064 000</i>	<i>21 880 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	32 367	32 367
Installationer	1 086 819	1 086 819
	1 119 186	1 119 186
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 119 186	1 119 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-32 367	-32 367
Installationer	-529 744	-421 062
	-562 111	-453 429
Årets avskrivningar		
Installationer	-108 682	-108 682
	-108 682	-108 682
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	448 393	557 075
Varav		
Installationer	448 393	557 075

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	117 000	117 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	117 000	117 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 058	342
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 058	342

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	15 838	34 795
Summa övriga fordringar	15 838	34 795



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 533	95 118
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 686	184 001
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 365	32 186
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 985	2 143
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-38 221	-27 319
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 348	286 129

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	6 000	1 365
Bankmedel	2 833 708	2 814 921
Transaktionskonto	2 337 301	1 409 219
Summa kassa och bank	5 177 009	4 225 504

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	38 813 321	39 003 261
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-191 560	-171 510
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-12 250 000	-11 301 150
Långfristig skuld vid årets slut	26 371 761	27 530 601

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,80%	2023-12-30	12 250 000,00	0,00	0,00	12 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-09-01	8 250 000,00	0,00	0,00	8 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-01-20	7 102 155,00	0,00	71 560,00	7 030 595,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2030-07-30	11 401 106,00	0,00	118 380,00	11 282 726,00
Summa			39 003 261,00	0,00	189 940,00	38 813 321,00

Under nästa räkenskapsår förfaller 12 441 560 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 191 560 kr löpande amortering och resterande 12 250 000 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 26 371 761 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.



Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 167	36 167
Skuld för moms	-2 358	-2 301
Skuld sociala avgifter och skatter	58 365	61 057
Summa övriga skulder	92 174	94 923

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	56 847	33 276
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 388	10 373
Upplupna elkostnader	137 332	104 868
Upplupna värmekostnader	60 125	59 664
Upplupna kostnader för renhållning	2 463	2 048
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	720	1 613
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	424 209	405 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	692 583	627 298

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	59 855 000	59 855 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Flodmark

Hans Wollmér

Pontus Christiansson

Lis-Lott Närvall

Dario Vrebac

SIGNERAS DIGITALT

Min granskningsrapport har lämnats 2023-

Göran Selander
Föreningsrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Håkan Ekstrand, Faktor AB
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557489657152

Document

ÅR 2022 Rbf Lommahus nr 3(org-nr 716407-2816)
Main document
27 pages
Initiated on 2023-03-25 07:52:36 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2023-03-27 10:54:51 CEST (+0200)

Signing parties

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
ID number 198408082074
dario.vrebac@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "DARIO VREBAC"
Signed 2023-03-25 07:54:07 CET (+0100)

Gunilla Flodmark (GF)
ID number 195404253584
gunilla.flodmark@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Gunilla Flodmark"
Signed 2023-03-25 09:08:07 CET (+0100)

Lis-Lott Närvall (LN)
ID number 194412264543
lislott.narwall@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "Lis-Lott Birgitta Maria Närvall"
Signed 2023-03-25 09:01:24 CET (+0100)

Hans Wollmér (HW)
ID number 194704093998
hans.wollmer@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "HANS WOLLMÉR"
Signed 2023-03-26 11:25:04 CEST (+0200)

Pontus Christiansson (PC)
ID number 198706097477
pontus.christiansson@outlook.com

Göran Selander (GS)
ID number 194710134117
goran.selander@axeptit.se



Verification

Transaction 09222115557489657152



*The name returned by Swedish BankID was "Pontus L J
J Christiansson"
Signed 2023-03-25 18:34:24 CET (+0100)*



*The name returned by Swedish BankID was "Lars Göran
Selander"
Signed 2023-03-27 10:33:52 CEST (+0200)*

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
*ID number 197206234119
hakan.ekstrand@faktor.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2023-03-27 10:54:51 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus nr 3

Org.nr 716407-2816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus nr 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus nr 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

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

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

Ystad, signerat och daterat digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Lommahus 3.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-03-27

Timestamp

2023-03-27T10:54:03.809+02:00

Document ID

SdwwA4Fq4t7NFrDmwhp7tz6XWtjQwsEcg661ah

hjQ5s=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lommahus 3 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

