

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen BRF Båstadshus nr 6  
Org nr: 716406-2536



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Båstadshus nr 6 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till -7 092 458 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-05.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på ökade driftskostnader. Dessa har ökat p.g.a. en stor vattenskada som uppgått till 204 tkr. Försäkringsersättning har erhållits med 84 tkr, vilket redovisas under övriga rörelseintäkter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 462% till 20%. Enligt BFNAR 2016:10 betraktas lån som ska villkorsändras inom 12 månader som en kortfristig skuld. Detta får till följd att föreningens likviditet ser ut att ha försämrats. Om vi tar hänsyn till att lånet som ska villkorsändras kommer löpa med samma amorteringsvillkor som tidigare, är föreningens likviditet 540%. Nyckeltalet är därför inte jämförbart med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 573 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grustaget 3 i Båstads kommun med därpå uppförda byggnader med 21 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Mangårdsvägen i Båstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|----------|-------|
|----------|-------|

|               |   |
|---------------|---|
| 2 rum och kök | 5 |
|---------------|---|

|               |    |
|---------------|----|
| 3 rum och kök | 10 |
|---------------|----|

|               |   |
|---------------|---|
| 4 rum och kök | 6 |
|---------------|---|

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Total tomtarea | 9 959 m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 1 871 m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------|

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 21 050 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 21 050 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör     | Avtal                       |
|----------------|-----------------------------|
| Riksbyggen     | Ekonomisk förvaltning       |
| Bjäre Kraft AB | Fiber / Kabel-TV / Internet |

**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 211 tkr och planerat underhåll för 64 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 2 461 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 246 tkr (132 kr/m<sup>2</sup>).

Hänsyn har tagits till ingående fondbehållning och reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 230 tkr (123 kr/m<sup>2</sup>).

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

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                              | Belopp    |
|--|-----------|
| Installationer (Pannbyte och filterbyte) | 64 193 kr |

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Bertil Johansson           | Ordförande         | 2020                                  |
| Ingrid Gunnarsson          | Sekreterare        | 2019                                  |
| Ulf Altinius               | Vice ordförande    | 2020                                  |
| Lennart Andersson          | Ledamot            | 2020                                  |
| Walter Bauge               | Ledamot            | 2019                                  |
| Ingrid Gustavsson          | Ledamot Riksbyggen |                                       |

#### Styrelsesuppleanter

| <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |      |
|-----------------|---------------------------------------|------|
| Jonas Rundström | Suppleant                             | 2019 |
| Jonas Benson    | Suppleant                             | 2019 |
| Johan Paulsson  | Suppleant Riksbyggen                  |      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |      |
|----------------------------|---------------------------------------|------|
| Anders Callert             | Auktoriserad revisor                  | 2019 |

#### Valberedning

| <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |      |
|---------------------------------------|------|
| Cristina Arnesson                     | 2019 |
| Christina Andersson                   | 2019 |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 då den höjdes med 2 %.

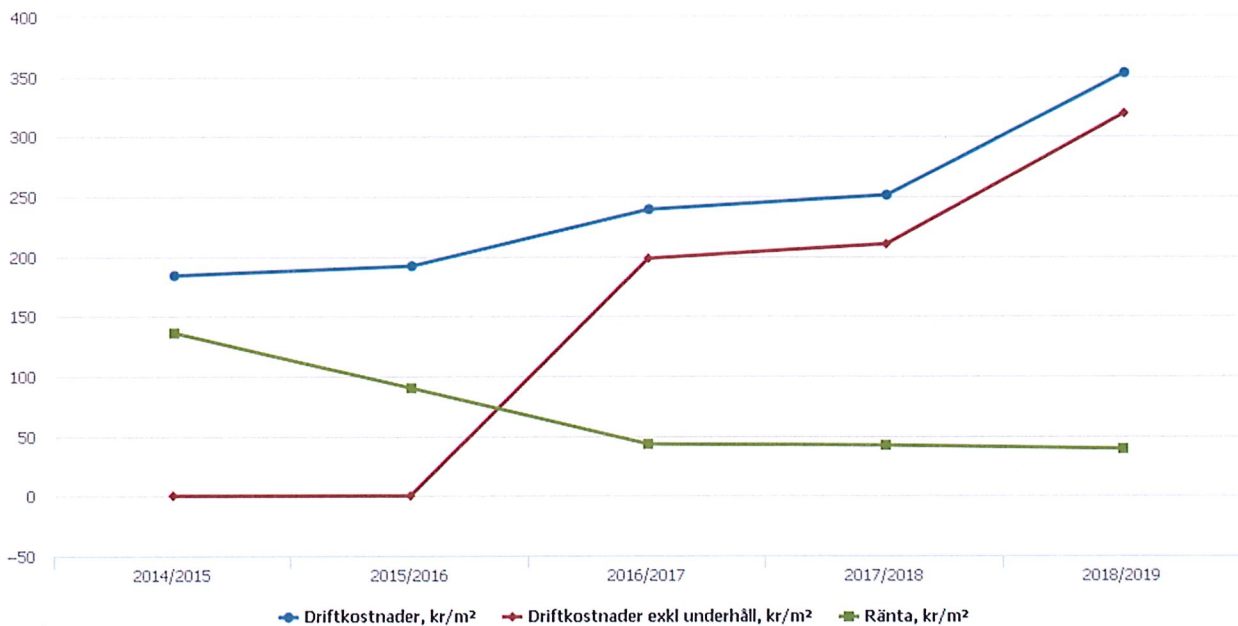
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)  | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning   | 1 404     | 1 404     | 1 406     | 1 406     | 1 403     |
| Resultat efter finansiella poster   | 387       | 443       | 478       | 434       | 282       |
| Årets resultat  | 387       | 443       | 478       | 434       | 282       |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 573       | 628       | 664       | 618       | 465       |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 343       | 398       | 434       | 388       | 235       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 123       | 123       | 123       | 123       | 123       |
| Balansomslutning  | 15 497    | 15 359    | 15 143    | 14 977    | 14 788    |
| Soliditet %   | 31        | 29        | 26        | 23        | 21        |
| Likviditet %  | 20        | 462       | 394       | 0         | 0         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 708       | 708       | 708       | 708       | 708       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 353       | 251       | 239       | 192       | 184       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 319       | 210       | 198       | 0         | 0         |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 39        | 42        | 43        | 90        | 136       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>   | 826       | 738       | 655       | 410       | 343       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 5 643     | 5 777     | 5 912     | 6 046     | 6 180     |
| Skuldkvot %   | 7,05      | 7,68      | 7,87      | 0,00      | 0,00      |



**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 i procent av balansomslutningen.

**Lån, kr/m<sup>2</sup>:** Beräknas som lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med total boyta.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 929 000         | 1 380 149      | 1 645 316           | 442 652        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 442 652             | -442 652       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 230 000        | -230 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -64 193        | 64 193              |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 387 348        |
| Vid årets slut                    | 929 000         | 1 545 956      | 1 922 161           | 387 348        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 2 087 968        |
| Årets resultat                          | 387 348          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -230 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 64 193           |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 309 509</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>2 309 509</b> |
|-----------------------------------|------------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |        | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2  | 1 404 309                | 1 403 712                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3  | 93 968                   | 3 757                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |        | <b>1 498 277</b>         | <b>1 407 469</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | Not 4  | -660 224                 | -468 944                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5  | -137 505                 | -116 997                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6  | -65 508                  | -121 903                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7  | -185 482                 | -185 482                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |        | <b>-1 048 720</b>        | <b>-893 326</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |        | <b>449 557</b>           | <b>514 142</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |        |                          |                          |
| Resultat från andelar i intresseföretag           | Not 8  | 4 987                    | 3 024                    |
| Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter   | Not 9  | 6 471                    | 4 013                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 10 | -73 667                  | -78 528                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |        | <b>-62 209</b>           | <b>-71 491</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |        | <b>387 348</b>           | <b>442 652</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |        | <b>387 348</b>           | <b>442 652</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 13 278 289        | 13 463 771        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>13 278 289</b> | <b>13 463 771</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag           | Not 13 | 31 500            | 31 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>31 500</b>     | <b>31 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>13 309 789</b> | <b>13 495 271</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 900               | 60                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 28 333            | 24 955            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>29 233</b>     | <b>25 015</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 2 157 561         | 1 838 229         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 157 561</b>  | <b>1 838 229</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 186 794</b>  | <b>1 863 243</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>15 496 583</b> | <b>15 358 514</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 929 000           | 929 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 545 956         | 1 380 149         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 474 956</b>  | <b>2 309 149</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 922 161         | 1 645 316         |
| Årets resultat                               |        | 387 348           | 442 652           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 309 509</b>  | <b>2 087 968</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>4 784 466</b>  | <b>4 397 117</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 0                 | 10 558 284        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>10 558 284</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 10 558 284        | 251 400           |
| Leverantörskulder                            |        | 9 785             | 4 790             |
| Skatteskulder                                |        | 4 267             | 2 845             |
| Övriga skulder                               | Not 17 | 20 079            | 22 064            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 119 702           | 122 014           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>10 712 117</b> | <b>403 113</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>15 496 583</b> | <b>15 358 514</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      |
| Standardförbättringar | Linjär              | 15       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 1 325 409                | 1 325 412                |
| Hyrer, garage                      | 80 400                   | 81 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | 0                        | -1 200                   |
| Rabatter                           | -1 500                   | -1 500                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>1 404 309</b>         | <b>1 403 712</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter) | 9 733                    | 3 396                    |
| Fakturerade kostnader  | 180                      | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                           | 0                        | 1                        |
| Övriga rörelseintäkter   | 180                      | 180                      |
| Försäkringsersättningar  | 83 875                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                              | <b>93 968</b>            | <b>3 757</b>             |

**Not 4 Driftkostnader**

|  | <b>2018-09-01</b> | <b>2017-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
| Underhåll                                      | -64 193           | -75 360           |
| Reparationer                                   | -210 697          | -26 046           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt           | -151 194          | -149 772          |
| Försäkringspremier                             | -23 121           | -22 572           |
| Fiber / TV / Internet                          | -32 508           | -32 508           |
| Återbäring från Riksbyggen                     | 1 400             | 1 250             |
| Obligatoriska besiktningar (energideklaration) | -18 125           | 0                 |
| Snö- och halkbekämpning                        | -9 545            | -16 753           |
| Förbrukningsinventarier                        | -1 612            | -12 238           |
| Fordons- och maskinkostnader (skottkärran)     | -293              | 0                 |
| Vatten   | -92 603           | -91 568           |
| Fastighetsel                                   | -10 310           | -14 693           |
| Sophantering och återvinning                   | -17 648           | -19 315           |
| Trädgårdsskötsel                               | -29 775           | -9 369            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                    | <b>-660 224</b>   | <b>-468 944</b>   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2018-09-01</b> | <b>2017-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -103 985          | -91 272           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -5 438            | -5 375            |
| Övriga förvaltningskostnader               | -14 910           | -12 419           |
| Kreditupplysningar                         | -225              | -345              |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 733            | -3 396            |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 365            | -1 865            |
| Bankkostnader                              | -1 850            | -2 325            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-137 505</b>   | <b>-116 997</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|  | <b>2018-09-01</b> | <b>2017-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
| Lön till kollektivanställda                | -10 584           | -12 531           |
| Styrelsearvoden (dubbla arvoden fg år)     | -32 500           | -62 000           |
| Sammanträdesarvoden (dubbla arvoden fg år) | -12 900           | -26 100           |
| Övriga kostnadsersättningar                | -1 436            | -1 341            |
| Övriga personalkostnader (utbildning)      | 0                 | -1 200            |
| Sociala kostnader                          | -8 088            | -18 731           |
| <b>Summa personalkostnader</b>             | <b>-65 508</b>    | <b>-121 903</b>   |



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | <b>2018-09-01</b> | <b>2017-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -132 780          | -132 780          |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -52 702           | -52 702           |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-185 482</b>   | <b>-185 482</b>   |

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag**

|  | <b>2018-09-01</b> | <b>2017-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag      | 4 987             | 3 024             |
| <b>Summa resultat från andelar i intresseföretag</b> | <b>4 987</b>      | <b>3 024</b>      |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|   | <b>2018-09-01</b> | <b>2017-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 6 465             | 3 990             |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 6                 | 23                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 471</b>      | <b>4 013</b>      |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2018-09-01</b> | <b>2017-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -73 667           | -78 499           |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                 | -29               |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-73 667</b>    | <b>-78 528</b>    |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|  | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 13 278 022         | 13 278 022         |
| Mark   | 2 550 000          | 2 550 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 777 359            | 777 359            |
|  | <b>16 605 381</b>  | <b>16 605 381</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>16 605 381</b>  | <b>16 605 381</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -2 538 577         | -2 405 797         |
| Tillkommande utgifter                                  | -603 033           | -550 331           |
|  | <b>- 3 141 610</b> | <b>- 2 956 128</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -132 780           | -132 780           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -52 702            | -52 702            |
|  | <b>- 185 482</b>   | <b>- 185 482</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 3 327 092</b> | <b>- 3 141 610</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>13 278 289</b>  | <b>13 463 771</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 10 606 664         | 10 739 445         |
| Mark   | 2 550 000          | 2 550 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 121 625            | 174 326            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Småhus   | 21 050 000         | 21 050 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>21 050 000</b>  | <b>21 050 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>16 031 000</i>  | <i>16 031 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>5 019 000</i>   | <i>5 019 000</i>   |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|  | 2019-08-31      | 2018-08-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 15 763          | 15 763          |
|  | <b>15 763</b>   | <b>15 763</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>15 763</b>   | <b>15 763</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -15 763         | -15 763         |
|  | <b>- 15 763</b> | <b>- 15 763</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -15 763         | -15 763         |
|  | <b>- 15 763</b> | <b>- 15 763</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 15 763</b> | <b>- 15 763</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

|   | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|---|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag             | 31 500        | 31 500        |
|   | <b>31 500</b> | <b>31 500</b> |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>31 500</b> | <b>31 500</b> |
| <i>63 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.</i>               |               |               |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 5 406         | 3 984         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 7 770         | 7 580         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 11 053        | 10 682        |
| Förutbetald fiber / TV / Internetavgift                   | 2 709         | 2 709         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 395         | 0             |
|   | <b>28 333</b> | <b>24 955</b> |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>28 333</b> | <b>24 955</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 455 286        | 1 450 543        |
| Transaktionskonto           | 702 275          | 387 685          |
|                             | <b>2 157 561</b> | <b>1 838 229</b> |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 157 561</b> | <b>1 838 229</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-08-31  | 2018-08-31        |
|--|-------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 10 558 284  | 10 809 684        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -10 558 284 | -251 400          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>0</b>    | <b>10 558 284</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,68%      | 3-mån rörligt       | 4 113 000,00         | 0,00                 | 91 400,00          | 4 021 600,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,68%      | 3-mån rörligt       | 2 621 684,00         | 0,00                 | 0,00               | 2 621 684,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,68%      | 3-mån rörligt       | 4 075 000,00         | 0,00                 | 160 000,00         | 3 915 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>10 809 684,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>251 400,00</b>  | <b>10 558 284,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2019/2020 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 10 558 284 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 42 233 136 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -42 233 136 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder**

|                                    | 2019-08-31    | 2018-08-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 20 079        | 22 064        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>20 079</b> | <b>22 064</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 634            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 6 490          | 6 799          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 413          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 4 082          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 110 799        | 110 499        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>119 702</b> | <b>122 014</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 151 000 | 15 151 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

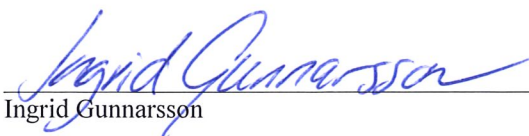
Inga övriga ansvarsförbindelser

## Styrelsens underskrifter

Båstad 2019-11-05



Bertil Johansson



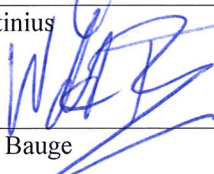
Ingrid Gunnarsson



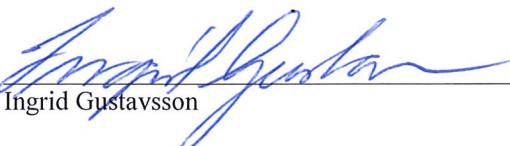
Ulf Altinius



Lennart Andersson



Walter Bauge



Ingrid Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-11- 12

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Båstadshus nr 6 org. nr.716406-2536

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Båstadshus nr 6 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 31 augusti 2019 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 revisionsssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 på fel, 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 revisionsssed 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 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 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Båstadshus nr 6 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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<sup>1</sup>, 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 överträdelse 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.

Ängelholm den 12 november 2019

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

---

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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



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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# Riksbyggen BRF Båstadshus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Båstadshus nr 6 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)

