

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Uttern i Ljungby  
Org nr: 729000-1523



**RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
BRF UTTERN I LJUNGBY**

**KALLELSE**

**HÄRMED KALLAS SAMTLIGA MEDLEMMAR TILL ORDINARIE  
FÖRENINGSTÄMMA**

**DAG        ONSDAGEN DEN 17 NOVEMBER 2021**

**TID        KLOCKAN 18.00**

**PLATS    BRUNNSGÅRDEN, SAMLINGSSALEN**

**Med hälsning**

**Styrelsen**

EFTER FÖRENINGSTÄMMAN INBJUDS ALLA MEDELMMAR TILL EN  
MÅLTID. ANMÄLAN OM DELTAGANDE SKER PÅ NEDANSTÅENDE  
TALONG TILL ÅKE CARLSSON, SENAST DEN 12 NOVEMBER 2021.

---

**Från lägenhet nr \_\_\_\_\_ kommer \_\_\_\_\_ person/er att närvara vid  
föreningsstämman den 17 november 2021**

**Namn.....**

# RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING UTTERN I LJUNGBY

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2021-11-17 kl.18.00,  
Brunnsgården, samlingssalen

## DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uttern i Ljungby får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader.

Föreningens driftkostnader minskade med 605 tkr jämfört med föregående år, främst beroende på minskade underhållskostnader.

Räntekostnaderna minskade med 2 tkr och ränteintäkterna var oförändrade.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 405% till 506% och soliditeten har ökat från 27% till 30%.

I resultatet ingår avskrivningar med 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 483 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uttern 4 i Ljungby kommun. På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter samt lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Harabergsgatan 3 A-E i Ljungby

Föreningen är fullvärdigt försäkrad inom Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	18	15	39

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	4	24

Total tomtarea	5 662 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 175 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	92 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	14 975 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 975 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförsäkring	Folksam
El (nät)	Ljungby Energi
Fjärrvärme	Ljungby Energi
Sophantering	Ljungby kommun
Vatten	Ljungby kommun
El (förbrukning)	Luleå Energi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Återvinning	Suez Recycling
Kabel-tv	Ljungby Energi

#### 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 40 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 11 577 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 386 tkr (170 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 124 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång (2020-07-01) totalt till 2 052 tkr. Avsättningen till underhållsfond skedde med 280 tkr. Under året har 68 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut (2021-06-30) uppgick den totala underhållsfonden till 2 265 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Låsystem	2006	Byte cylindrar
Utemiljö	2007	Mark och asfaltsarbete
Carport	2008	Takbyte
Takrenovering	2008	Takbyte
Belysning	2008	Installation stolpbelysning
Dörrar	2010	Montering dörrstängare
Trapphus	2012	Montering akustikskivor entréer
Avfuktare	2010	Installation avfuktare
Utemiljö	2014	Markarbeten vid parkering
Målning	2015	Carportar och källarfönster
Markytor	2015	Asaltering parkering, justering stolpar, nytt staket
Garage och p-platser	2015	Lagning av puts vid garage, byte brädor vid carport
Gemensamma utrymmen	2016	Målning
Installationer	2016	Ledarmatur i trapphus och tvättstuga
Markytor	2016	Stensättning (fasadskydd vid samtliga balkonger)
Målning	2017	Målning entrétak, garage och sockel
Belysning	2018	Installation av belysning i källare
Installation	2019	Ny fjärrvärmecentral
Markytor	2019	Omläggning av plattor
Värmejustering	2020	
Säkerhetsdörrar	2020	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Ny utebelysning	30 000
Målning	37 916



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>
Hans Persson	Ordförande	2022
Åke Karlsson	Sekreterare	2021
Jorma Malm	Vice ordförande	2022
Mathias Gustavsson	Vice sekreterare	2021
Niclas Johansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bodil Andersson	Suppleant	2021
Joakim Magnusson	Suppleant	2022
Vivi-Ann Pettersson	Suppleant	2021
Marielle Götestam	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2021
Ann-Charlotte Nilsson	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Torbjörn Carlsnäs	2021
Steve Karlsson	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Åberg	2021

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 484 kr/m<sup>2</sup>/år.

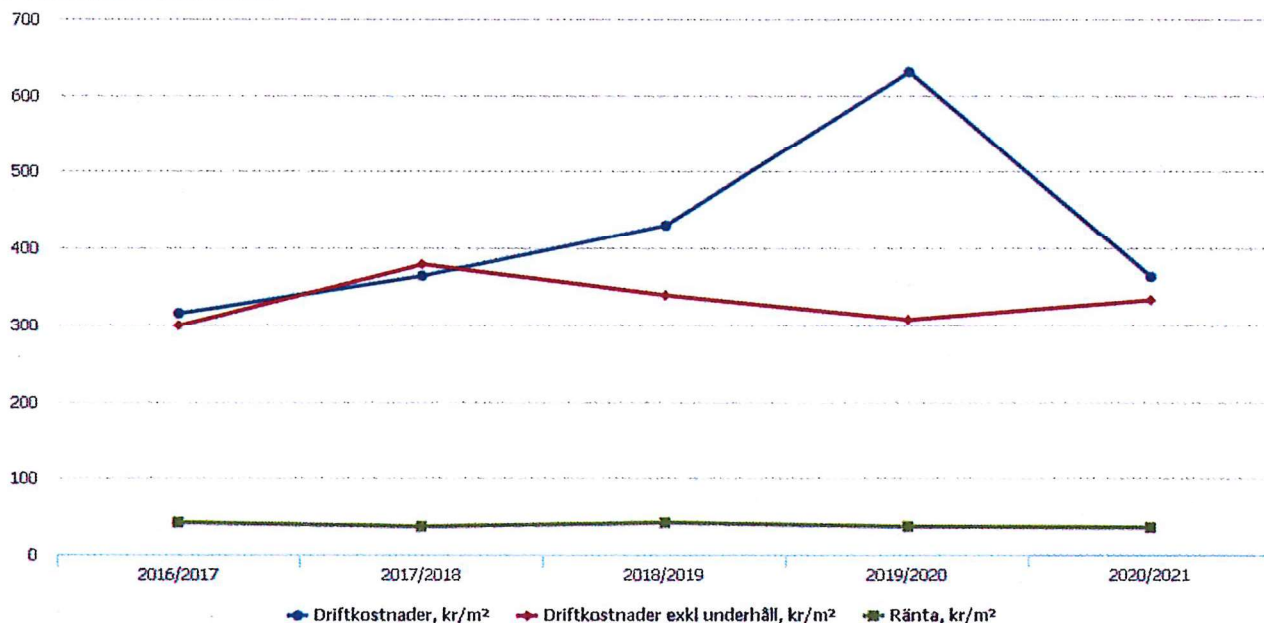
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 21 547 kWh fastighetsel och 330 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 1 987 kWh fastighetsel och en ökning med 20 MWh fjärrvärme.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 124	1 120	1 059	1 060	1 037
Resultat efter finansiella poster	227	-394	8	176	244
Resultat exklusive avskrivningar	483	-145	257	425	493
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	203	-445	-25	244	302
Avsättning till underhållsfond kr/m²	124	132	130	92	84
Balansomslutning	9 255	9 265	9 618	9 835	9 804
Soliditet %	30	27	30	30	28
Likviditet %	506	405	682	594	544
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	484	484	457	457	457
Driftkostnader, kr/m²	363	630	413	361	315
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	333	307	325	379	299
Ränta, kr/m²	35	36	39	36	41
Underhållsfond, kr/m²	1 029	905	1 096	1 019	984
Lån, kr/m²	2 700	2 771	2 842	2 962	2 985

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

AA

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 000	0	0	2 052 426	813 649	-394 155
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-394 155	394 155
Reservering underhållsfond				280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-67 916	67 916	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						226 501
<b>Vid årets slut</b>	<b>53 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 264 510</b>	<b>207 410</b>	<b>226 501</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	419 494
Årets resultat	226 501
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 916
<b>Summa</b>	<b>433 911</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **433 911**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 124 298	1 119 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408 468	412 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 532 766</b>	<b>1 532 177</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-823 310	-1 428 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 072	-123 897
Personalkostnader	Not 6	-40 162	-47 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 800	-249 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 236 344</b>	<b>-1 849 609</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>296 422</b>	<b>-317 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 607	5 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-80 328	-82 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 921</b>	<b>-76 723</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>226 501</b>	<b>-394 155</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>226 501</b>	<b>-394 155</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	6 452 613	6 709 412
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 452 613</b>	<b>6 709 412</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 502 613</b>	<b>6 759 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	389	3 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	88 829	83 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 218</b>	<b>87 163</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 662 689	2 418 134
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 662 689</b>	<b>2 418 134</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 751 907</b>	<b>2 505 296</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 254 520</b>	<b>9 264 709</b>

AA

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 000	53 000
Fond för yttre underhåll		2 264 510	2 052 426
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 317 510</b>	<b>2 105 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		207 410	813 649
Årets resultat		226 501	-394 155
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>433 911</b>	<b>419 494</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 751 421</b>	<b>2 524 920</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 959 660	6 120 660
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 959 660</b>	<b>6 120 660</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	161 000	161 000
Leverantörsskulder		169 921	164 666
Skatteskulder	Not 18	8 644	21 107
Övriga skulder	Not 19	62 342	123 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	141 532	148 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>543 439</b>	<b>619 129</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 254 520</b>	<b>9 264 709</b>

AA

# 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	Avskriven
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10-50 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AA

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 053 660	1 053 660
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-2 902	-2 902
Hyror, lokaler	42 900	41 130
Hyror, garage	10 320	10 320
Hyror, p-platser	23 120	22 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-3 975
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-1 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 124 298</b>	<b>1 119 593</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	55 692	51 012
Övriga avgifter	117 000	117 000
Balkonginglasning	222 948	225 720
Övriga ersättningar	4 265	14 205
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Övriga rörelseintäkter	8 567	4 656
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>408 468</b>	<b>412 584</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-67 916	-731 551
Reparationer	-39 572	-39 805
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 870	-45 870
Försäkringspremier	-23 845	-21 962
Kabel- och digital-TV	-55 692	-55 693
Återbäring från Riksbyggen	3 600	0
Snö- och halkbekämpning	-17 272	-3 922
Drift och förbrukning, övrigt	-15 000	0
Förbrukningsinventarier	-1 658	-3 936
Vatten	-103 642	-92 774
Fastighetsel	-40 865	-43 832
Uppvärmning	-200 092	-177 926
Sophantering och återvinning	-25 262	-23 395
Förvaltningsarvode drift	-190 225	-187 770
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-823 310</b>	<b>-1 428 436</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-91 897	-91 169
Lokalkostnader	0	-500
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-7 288
Övriga förvaltningskostnader	-254	-2 615
Kreditupplysningar	-1 083	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 455	-12 375
Representation	-2 313	-3 139
Kontorsmateriel	-2 750	-2 500
Medlems- och föreningsavgifter	-2 145	-2 535
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-116 072</b>	<b>-123 897</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-3 472	-6 630
Styrelsearvoden	-9 500	-9 500
Sammanträdesarvoden	-7 800	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 700	-11 700
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-1 200
Pensionskostnader	-148	-213
Sociala kostnader	-6 342	-10 638
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-40 162</b>	<b>-47 681</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivningar standardförbättringar	-256 800	-249 596
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-256 800</b>	<b>-249 596</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på garantikapitalbevis andelar	4 800	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 800</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 545	5 476
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	250
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 607</b>	<b>5 725</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-80 255	-82 332
Övriga räntekostnader	-73	-116
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-80 328</b>	<b>-82 448</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	836 221	836 221
Mark	394 483	394 483
Standardförbättringar	10 603 450	10 367 674
	<b>11 834 154</b>	<b>11 598 378</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättring	0	235 776
	<b>0</b>	<b>235 776</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 834 154</b>	<b>11 834 154</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-836 221	-836 221
Standardförbättringar	-4 288 521	-4 038 926
	<b>-5 124 742</b>	<b>-4 875 147</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	0	0
Standardförbättringar	-256 800	-249 596
	<b>-256 800</b>	<b>-249 596</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 381 542</b>	<b>-5 124 743</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	0	0
Mark	394 483	394 483
Standardförbättringar	6 058 130	6 314 929

AA

## Taxeringsvärden

Bostäder	14 840 000	14 840 000
Lokaler	135 000	135 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>14 975 000</b>	<b>14 975 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 335 000</i>	<i>11 335 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 640 000</i>	<i>3 640 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	23 113	23 113
	<b>23 113</b>	<b>23 113</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 113</b>	<b>23 113</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-23 113	-23 113
	<b>-23 113</b>	<b>-23 113</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-23 113	-23 113
	<b>-23 113</b>	<b>-23 113</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

### Varav

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	389	3 439
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>389</b>	<b>3 439</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 917	2 565
Förutbetalda försäkringspremier	12 728	11 117
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 039	22 893
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 145	47 149
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>88 829</b>	<b>83 724</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	2 174 622	1 719 430
Transaktionskonto	487 067	697 704
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 662 689</b>	<b>2 418 134</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	6 120 660	6 281 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-161 000	-161 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 959 660</b>	<b>6 120 660</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-06-30	6 281 660,00	0,00	161 000,00	6 120 660,00
<b>Summa</b>			<b>6 281 660,00</b>	<b>0,00</b>	<b>161 000,00</b>	<b>6 120 660,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 161 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 161 000 kr årligen

**Not 18 Skatteskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	8 644	21 107
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 644</b>	<b>21 107</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	45 752	45 350
Skuld sociala avgifter och skatter	16 590	21 899
Felaktig inbetalning Ljungby Kommun	0	56 329
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>62 342</b>	<b>123 578</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

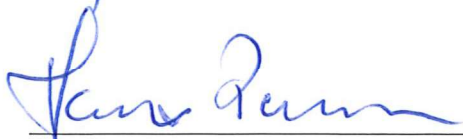
	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna elkostnader	2 264	3 545
Upplupna värmekostnader	7 984	8 113
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 284	127 119
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>141 532</b>	<b>148 777</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	7 383 100	7 383 100

Styrelsens underskrifter

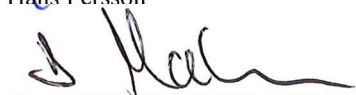
Ljungby 2021-10-14  
Ort och datum



Hans Persson



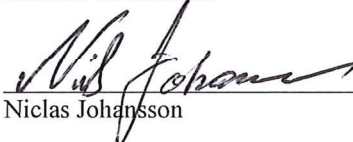
Åke Karlsson



Jorma Malm



Mathias Gustavsson



Niclas Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats



Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Nilsson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Uttern i Ljungby  
Org.nr. 729000-1523

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Uttern i Ljungby för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 oktober 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Uttern i Ljungby för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 25 oktober 2021



Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Nilsson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## 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.

## Arsavgift

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.

---

# RBF Uttern i Ljungby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uttern i Ljungby 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)

