

# Årsredovisning

RBF Tornväktaren Iv  
Org nr: 7480001002

2022-01-01 – 2022-12-31



## Medlemsvinst

RBF Tornväktaren Iv är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 000 kronor i återbäring samt 7 776 kronor i utdelning.



---

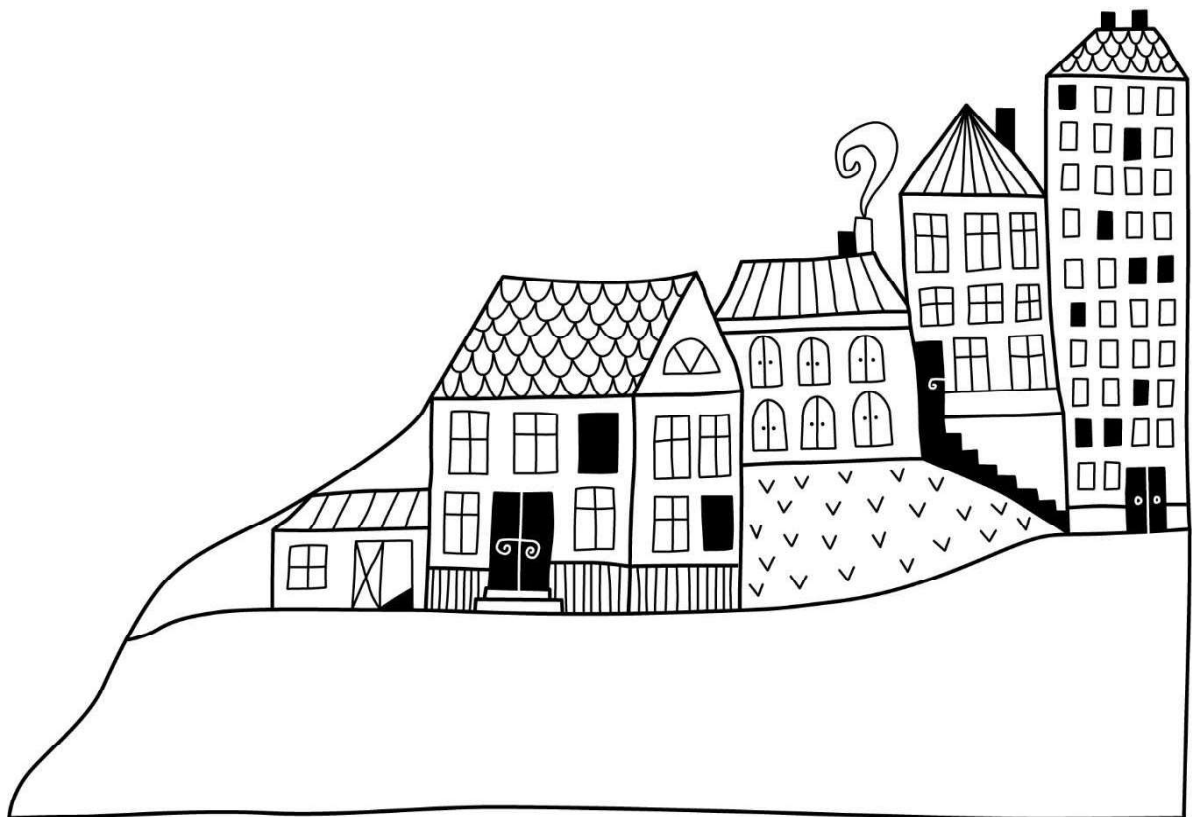
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tornväktaren Iv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2 094 621 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-20. Föreningen har sitt säte i Ystad Kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade ränte kostnader, samt pantavgifter för nya upptagna lån. Föreningens likviditet har under året förändrats från 246% till 314%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 246% till 874%.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 347 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tornväktaren IV i Ystad Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Aulingatan 18 A-B, Herrestadsgatan 17 A-B samt Fridhemsgatan 45 A-D i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Användning
1 rum och kök	6	Antal lokaler	1
2 rum och kök	32		
3 rum och kök	13		
4 rum och kök	3		
Tomtarea		4 477 m <sup>2</sup>	
Bostadsarea		3 190 m <sup>2</sup>	
Lokalarea		39 m <sup>2</sup>	
Total tomtarea		4 477 m <sup>2</sup>	
Årets taxeringsvärde		32 400 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde		32 400 000 kr	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,15 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### 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 220 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2022 och visar på ett underhållsbehov på 14 981 tkr för de närmaste 10 åren vilket avser både underhåll samt byggnadskomponenter. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 498 tkr. Underhållsplanen exklusive avsättning till komponenter visar ett avsättningsbehov för evig kostnad på 150 tkr. per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr på året. Då föreningen har bytt regelverk till K3 görs ingen avsättning till komponenter.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tappvattenstammar exkl. badrum	1993	
Trapphus	2006	Målning
Rörinfodring avloppsstammar	2013	
Källarutrymmen	2014-2015	Målning
Ventilation	2015	Återställning självdragsventilation
Markytor	2015	Anläggning av ny gräsmatta
Takbyte	2018	
Utemiljö	2018	
Armaturer	2019	
Målning källartrappor	2019	
Stamspolning	2019	
Tvättstugeutrustning	2020	
Byte soprumsdörrar	2021	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll	0

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-Inge Johansson	Ordförande	
Glenn Malmros	Vice ordförande	
Kenneth Karlsson	Ledamot	
Nina Bergström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marie Pfeiffer	Suppleant	
Marit Lundin	Suppleant	
Mattias Kennryd	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand FAKTOR AB AB	Auktoriserad revisor	
Per Barchan	Förtroendevald revisor	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annika Johansson	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt från K2 regelverk till K3 regelverk. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

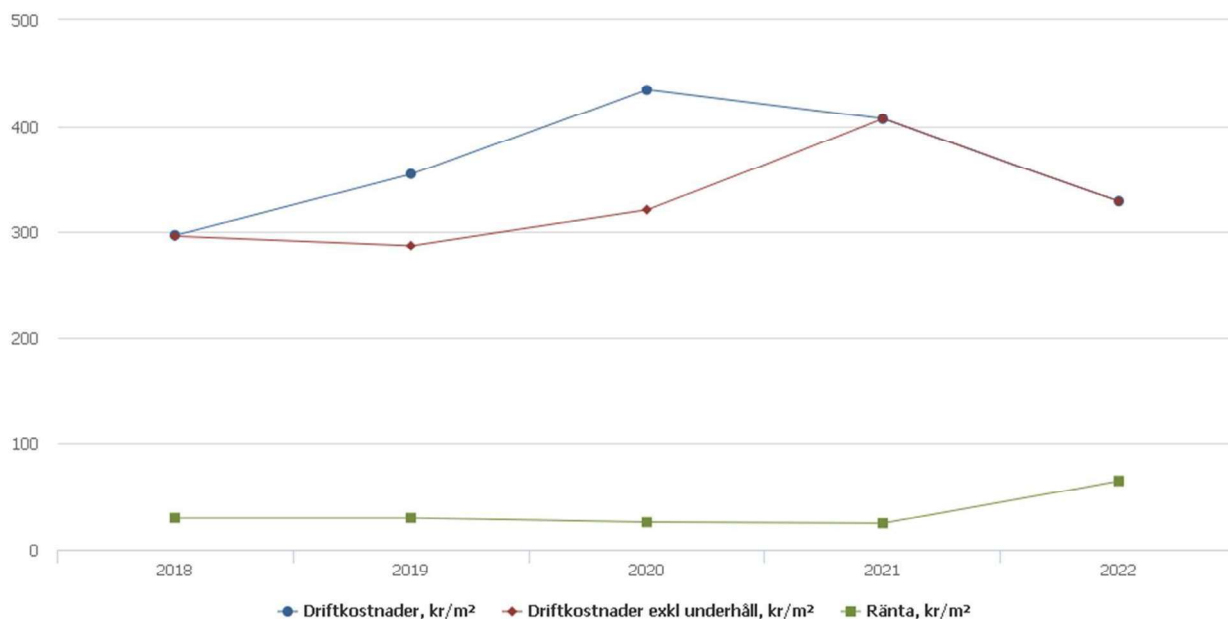
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 10% från 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 733 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 737	2 703	2 641	2 675	2 677
Resultat efter finansiella poster	22	129	-235	338	224
Årets resultat	22	169	-275	0	0
Resultat exklusive avskrivningar	347	427	66	656	442
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	197	-454	-800	-205	-426
Avsättning till underhållsfond kr/m²	46	273	268	267	269
Balansomslutning	22 807	19 476	7 730	8 485	8 878
Soliditet %	11	13	30	31	26
Likviditet % baserat på amortering som kortfristig del	874	246	261	370	339
Likviditet % baserat på omsättning av lån inom 1 år som kortfristig del	314	246	128	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	733	712	0	0	0
Bränsletillägg, kr/m²	110	110	110	110	110
Driftkostnader, kr/m²	329	407	434	355	297
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	329	407	321	287	296
Ränta, kr/m²	65	25	26	30	30
Underhållsfond, kr/m²	1 462	1 415	1 202	1 047	848
Lån, kr/m²	6 101	4 017	1 483	1 657	1 125
Skuldkvot %	7,11	4,76	1,81	1,99	2,24

\*Nyckeltalet fans ej tidigare år

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent genom balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	185 923	426 123	0	4 569 942	-2 837 323	169 101
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					169 101	-169 101
Reservering underhållsfond				150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						22 010
<b>Vid årets slut</b>	<b>185 923</b>	<b>426 123</b>	<b>0</b>	<b>4 719 942</b>	<b>-2 818 222</b>	<b>22 010</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 668 222
Årets resultat	22 010
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
<b>Summa</b>	<b>-2 796 212</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-2 796 212**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 737 180	2 702 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 932	24 662
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 771 112</b>	<b>2 727 372</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 063 078	-1 314 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-789 612	-839 062
Personalkostnader	Not 6	-128 690	-116 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-324 970	-257 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 306 350</b>	<b>-2 528 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>464 762</b>	<b>198 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 776	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 073	2 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-482 601	-79 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-442 752</b>	<b>-69 770</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 010</b>	<b>129 223</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	Not 11	0	39 878
<b>Årets resultat</b>		<b>22 010</b>	<b>169 101</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	14 012 638	4 591 384
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	924 450	1 020 674
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	3 350 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 937 088</b>	<b>8 962 058</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	81 000	81 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 000</b>	<b>81 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 018 088</b>	<b>9 043 058</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	10	13 011
Övriga fordringar	Not 17	39 950	41 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	231 187	238 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>271 147</b>	<b>292 613</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	7 517 680	10 140 454
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 517 680</b>	<b>10 140 454</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 788 827</b>	<b>10 433 067</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 806 915</b>	<b>19 476 125</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	612 046	612 046	
Fond för yttre underhåll	4 719 942	4 569 942	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 331 988</b>	<b>5 181 988</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 818 222	-2 837 323	
Årets resultat	22 010	169 101	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 796 212</b>	<b>-2 668 222</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 535 776</b>	<b>2 513 766</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	17 790 250	12 716 225
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 790 250</b>	<b>12 716 225</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	1 908 475	255 000
Leverantörsskulder	Not 21	85 233	3 497 545
Skatteskulder	Not 22	7 710	4 470
Övriga skulder	Not 23	60 713	153 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	418 759	335 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 480 890</b>	<b>4 246 135</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>22 806 915</b>	<b>19 476 125</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	22 010	129 223
Övriga skatter	0	39 878
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	324 970	257 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>346 980</b>	<b>426 854</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	21 466	91 265
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 418 720	3 395 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 050 274</b>	<b>3 913 611</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-9 650 000	0
Investeringar i inventarier	0	-37 698
Investeringar i pågående byggnation	3 350 000	-3 350 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 300 000</b>	<b>-3 387 698</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	6 727 500	8 181 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 727 500</b>	<b>8 181 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 622 774</b>	<b>8 707 162</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>10 140 454</b>	<b>1 433 292</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 517 680</b>	<b>10 140 454</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper gällande posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	15
Byggnad El, fasad, fönster, värme	Linjär	40
Installation solcell	Linjär	25
Säkerhetsdörrar och trapphusmålning	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	15
Porttelefon/taggsystem	Linjär	10
Elysator	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 337 840	2 269 716
Hyror, lokaler	4 092	4 092
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 092	-4 092
Bränsleavgifter, bostäder	355 284	355 284
Elavgifter	44 056	77 710
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 737 180</b>	<b>2 702 710</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	25 729	15 195
Övriga sidointäkter	8 077	9 471
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	130	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>33 932</b>	<b>24 662</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-192 238
Reparationer	-219 742	-77 805
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 026	-78 786
Försäkringspremier	-43 787	-42 429
Kabel- och digital-TV*	-60 917	-42 301
Återbäring från Riksbyggen	9 000	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 983	-2 864
Serviceavtal	0	-7 573
Obligatoriska besiktningar	-14 655	-72 655
Snö- och halkbekämpning	-17 922	-44 038
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 156
Förbrukningsinventarier	-12 581	-48 576
Vatten	-117 457	-107 158
Fastighetsel	-119 380	-112 589
Uppvärmning	-309 845	-329 954
Sophantering och återvinning	-67 398	-66 965
Förvaltningsarvode drift	-3 385	-95 446
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 063 078</b>	<b>-1 314 933</b>

\*Omklassificerat kostnaderna till en rubrik se not 5

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-680 567	-719 265
Hyra inventarier & verktyg	-9 417	0
IT-kostnader*	0	-23 649
Företagsförsäkringar	0	-1 182
Arvode, yrkesrevisorer	-13 012	-13 988
Övriga förvaltningskostnader	-2 360	-2 814
Kreditupplysningar	-15 855	-3 756
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 306	-18 085
Representation	-25 947	-14 420
Kontorsmateriel	-7 314	-7 128
Telefon och porto	-8 796	-5 000
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13	-56
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-2 790	-1 740
Övriga externa kostnader	-1 967	-25 711
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-789 612</b>	<b>-839 062</b>

\*Omklassificerat kostnaderna till en rubrik se not 4

## Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-14 448	-17 472
Styrelsearvoden	-71 000	-68 200
Sammanträdesarvoden	-14 200	-11 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 638	-1 386
Övriga personalkostnader	-7 850	0
Sociala kostnader	-16 554	-15 473
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-128 690</b>	<b>-116 631</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-228 746	-168 440
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 540	-628
Avskrivning Installationer	-88 685	-88 685
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-324 970</b>	<b>-257 753</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 776	7 776
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 776</b>	<b>7 776</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	31 502	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 239
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	521	0
Övriga ränteintäkter	50	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>32 073</b>	<b>2 239</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-209 082	-79 275
Övriga räntekostnader	-1 749	-510
Övriga finansiella kostnader	-271 770	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-482 601</b>	<b>-79 785</b>

**Not 11 Övriga skatter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga skatter	0	39 878
<b>Summa övriga skatter</b>	<b>0</b>	<b>39 878</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 807 050	6 807 050
Tomtmark	78 720	78 720
Tillkommande utgifter	7 894 657	7 894 657
	<b>14 780 427</b>	<b>14 780 427</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Balkonger	9 650 000	
	<b>9 650 000</b>	<b>0</b>
<b>Omklassificering anskaffningsvärdet</b>		
Byggnader – avseende säkerhetsdörrar	600 000	
Tillkommande utgifter – avseende säkerhetsdörrar	-600 000	
<b>Utrangeringar</b>		
Tillkommande utgifter - Balkonginglasning och tappvatten	-7 294 657	
	<b>-7 294 657</b>	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 135 770</b>	<b>14 780 427</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 294 386	-2 125 946
Anslutningsavgift	-7 894 657	-7 894 657
	<b>-10 189 043</b>	<b>-10 020 603</b>
<b>Omklassificering ackumulerade avskrivningar</b>		
Byggnader – avseende säkerhetsdörrar	-600 000	
Tillkommande utgifter – avseende säkerhetsdörrar	600 000	
<b>Utrangeringar</b>		
Tillkommande utgifter - Balkonginglasning och tappvatten	7 294 657	
	<b>7 294 657</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader*	-228 746	-168 440
	<b>-228 746</b>	<b>-168 440</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 123 132</b>	<b>-10 189 043</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 012 638</b>	<b>4 591 384</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	13 933 918	4 512 664
Mark	78 720	78 720
Tillkommande utgifter	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 400 000	32 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 400 000</b>	<b>32 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>24 600 000</i>	<i>23 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 800 000</i>	<i>9 400 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	146 707	109 009
Anslutningsavgift	1 406 842	1 557 836
	<b>1 553 549</b>	<b>1 666 845</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Gym -utrustning		37 698
Installationer solceller ( <i>investeringsmoms</i> )		-150 994
	<b>0</b>	<b>-113 296</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier	-109 009	
	<b>-109 009</b>	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 444 540</b>	<b>1 553 549</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-109 637	-109 009
Installationer	-423 237	-334 553
	<b>-532 875</b>	<b>-443 563</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier	109 009	0
	<b>109 009</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 539	-628
Installationer	-88 685	-88 685
	<b>-96 224</b>	<b>-89 312</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-520 089</b>	<b>-532 875</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>924 450</b>	<b>1 020 674</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier	29 530	37 069
Anslutningsavgift	894 920	983 604

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffning Balkonger	3 350 000	0
Årets anskaffning Balkonger	6 300 000	3 350 000
Årets aktivering balkonger	-9 650 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 350 000</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	81 000	81 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10	13 011
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>10</b>	<b>13 011</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	39 950	41 231
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>39 950</b>	<b>41 231</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 042	44 969
Förutbetalt förvaltningsarvode	170 142	170 142
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 762	9 046
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 241	14 214
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>231 187</b>	<b>238 371</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	4 000	4 000
Bankmedel	567 138	563 378
Transaktionskonto	6 946 542	9 573 076
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 517 680</b>	<b>10 140 454</b>



**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 698 725	12 971 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 908 475	-255 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 790 250</b>	<b>12 716 225</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,46%	2023-03-24	1 633 725,00	0,00	25 000,00	1 608 725,00
SWEDBANK	1,12%	2024-04-25	2 337 500,00	0,00	50 000,00	2 287 500,00
SBAB	1,06%	2025-12-11	9 000 000,00	0,00	180 000,00	8 820 000,00
SBAB	3,84%	2026-11-12	0,00	7 000 000,00	17 500,00	6 982 500,00
<b>Summa</b>			<b>12 971 225,00</b>	<b>7 000 000,00</b>	<b>272 500,00</b>	<b>19 698 725,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 318 750 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 318 750 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi swedbank lån om 1 633 725 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 21 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	83 520	3 493 932
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 713	3 613
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>85 233</b>	<b>3 497 545</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	7 710	4 470
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 710</b>	<b>4 470</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 211	2 211
Skuld för moms	10 710	151 486
Skuld sociala avgifter och skatter	42 938	0
Clearing	4 854	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 713</b>	<b>153 697</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	6 344	10 481
Upplupna driftskostnader	0	10 594
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 075	6 295
Upplupna elkostnader	28 546	15 929
Upplupna vattenavgifter	20 563	18 274
Upplupna värmekostnader	43 425	44 603
Upplupna kostnader för renhållning	7 478	7 063
Upplupna revisionsarvoden	13 250	12 113
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 923	7 173
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 154	198 164
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>418 759</b>	<b>335 423</b>

<b>Not 25 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 047 000	6 496 000

**Not 26 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Ystad 2023-

---

Hans-Inge Johansson

---

Glenn Malmros

---

Kenneth Karlsson

---

Nina Bergström

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2023-

---

Per Barchan  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491757507

## Dokument

### Årsredovisninge Tornväktaren

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2023-04-28 06:57:05 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2023-05-03 10:13:46 CEST (+0200)

## Initierare

### Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Håkan Ekstrand (HE)

FAKTOR AB

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2023-05-03 10:13:46 CEST (+0200)

### Hans-Inge Johansson (HJ)

hansingejohansson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans-Inge Johansson"

Signerade 2023-04-28 09:51:25 CEST (+0200)

### Glenn Malmros (GM)

devil\_p89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GLENN MALMROS"

Signerade 2023-04-28 06:58:18 CEST (+0200)

### Kenneth Karlsson (KK)

kennethkarlsson53@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Kenneth Karlsson"

Signerade 2023-04-29 09:52:27 CEST (+0200)

### Nina Bergström (NB)

nina.bergstrom@riksbyggen.se

### Per Barchan (PB)

Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491757507



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nina  
Helen Bergström"  
Signerade 2023-04-28 08:19:37 CEST (+0200)

*per.barchan@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
BARCHAN"  
Signerade 2023-04-28 10:36:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornväktaren IV

Org.nr 748000-1002

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornväktaren IV för räkenskapsåret 2022.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornväktaren IV för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

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

Ystad , signerat digitalt

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse.pdf

Name **Pål Håkan Andreas Ekstrand** Date **2023-05-03**

Timestamp  
**2023-05-03T10:13:26.383+02:00**

Document ID  
**sS/Yqth0dY0jh46z631iTe2NKIE27qKCSqiehP7mS**  
**/k=**

Identification



**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



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

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### Interimsfordringar

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

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

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

### Interimsskulder

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

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

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

### Kortfristiga skulder

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

### Likviditet

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

### Långfristiga skulder

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

### Resultaträkning

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

### Skuldkvot

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

### Soliditet

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

### Ställda säkerheter

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

### Avskrivning av byggnader

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

### Årsavgift

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

### Årsredovisning

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 Tornväktaren Iv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tornväktaren Iv 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)

