

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Ringen i Ljungby  
Org nr: 729000-1481



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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ringen i Ljungby får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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 4 581 488 kr.

Föreningen äger fastigheten Bolmörten 3 m fl i Ljungby kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Elfströmsgatan och Högarörsgatan i Ljungby. Föreningen bildades 1964 och nuvarande stadgar antogs 2018-08-09.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är 174 tkr sämre än föregående år p.g.a. att ökande kostnader för reparationer, drift och övriga kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med totalt 436 tkr jämfört med föregående år främst beroende på att följande kostnader har ökat: reparationer, försäkringspremier, kabel tv, statuskontroll utförd, fastighetsel, uppvärmning, sophantering samt förvaltningsarvode drift. Endast kostnad för vatten har minskat.

Räntekostnaderna har ökat något då ett av lånen har rörlig ränta. Det två stora lånen är dock bundna till 2024 på 0,76% resp 2026 till 1,01% ränta.

Årets resultat ligger något under budgeterat, differens 171 tkr.

Föreningens likviditet har inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår förändrats från 58% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 113% till 84%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 898 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. *A*

**Lägenhetsfördelning**

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	42	84	12	144

**Dessutom tillkommer:**

Lokaler	P-platser
18	76

Total tomtarea 26 595 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 609 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 177 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 93 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 93 400 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Revidering av underhållsplan och brandskydd	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El (nät del)	Ljungby Energi
Fjärrvärme	Ljungby Energi
El (rörlig del)	Luleå Energi
OVK-besiktning	Ljungby Ventilation AB
Vatten/avlopp/sophantering och avfall	Ljungby kommun
Bredband	Net at Once AB
Kabel-TV	Telenor
Bevakning	Securitas Bevakning AB



### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 326 tkr och planerat underhåll för 544 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 73 804 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 460 tkr (232 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 402 tkr (226 kr/m<sup>2</sup>). Avsättningen är gjord enligt 30-årig underhållsplan, där hänsyn tagits till redan avsatta medel till underhållsfonden.

**Underhållsfond:** Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 1 731 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2023/2024 (prognos 2022/2023) med 2 402 tkr. Under året har 544 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 3 589 tkr.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2015	Stensättning
Installationer	2015	Trappautomat/timer
Markytor	2015	Plattläggning
Fönster	2016-2017	Byte fönster och fönsterdörr mot inglasad balkong
Målning	2016	Carportar
Carportar	2016	Motorvärmareuttag
Installationer	2017	Ventilation
Installationer	2017-2018	Byte frånluftsfläktar
Huskropp utvändigt	2017-2018	Källardörrar och plåtarbeten
Markytor	2017-2018	Lekplats
Markytor	2018-2019	Installationer, elarbeten och belysningsarmaturer LED samt översyn markytor och staket
Installationer	2018-2019	Stambyte resterande hus(nr 1,2,3 och 7)
Huskropp utvändigt	2018-2019	Tegellagning och takstuvar
Lokaler	2020-2021	Renovering samling- och uthyrningsrum samt hus innergård
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Byte tvättutrustning
Installationer	2020-2021	Ombyggnad av styrutrustning och temperaturmätning
Huskropp utvändigt	2020-2021	Tegellagning fasader
Markytor	2020-2021	Växter innergård
Gemensamma utrymmen	2021-2022	Tvättstuga avfuktare samt timer och dräneringspump
Installationer	2021-2022	Byte dåligt dagvattenrör
Markytor	2021-2022	Förberedelse och plantering växter innergård

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer, DV-ledning (slutfaktura)	79 004
Huskropp utvändigt, nya fönster (vissa utbytta)	170 902
Markytor, nya häckar, träd mm	261 523
Garage och p-platser, uppsättning parkeringsräcke	32 471
	543 900

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2025	Skalskydd, låssystem
Huskropp utvändigt	2027	Balkong, skärmtak (tid beror på vad besiktning visar 2023)
Installationer	2027	Jordning samt automatsäkringskåp i bostäderna

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

**Styrelse**


Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bosko Torbica	Ordförande	2023
Margaretha Karlsson	Vice ordförande	2023
Admir Smajlovic	Sekreterare	2024
Lisbeth Salomonsson	Ledamot	2024
Marcus Johansson	Ledamot	2023
Stefan Åhman	Ledamot	2024
Therése Bergman	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amir Jujic	Suppleant	2023
Kerstin Czischke	Suppleant	2023
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	2023

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2023
Bengt Fransson	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Horvath	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Eriksson	2023
Leif Karlsson	2023
Ljubinka Simic	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har valt att göra en energiutredning via Riksbyggens Energiförvaltning och avvaktar därför med beslut om kommande underhåll tills denna är slutförd.

Under räkenskapsåret 2022/2023 har föreningen gjort en extra amortering för att lösa ett lån om 2 300 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9,2% från och med 2023-07-01. Denna höjning ersätter dock delvis ett avslutat stamtillägg per 2023-06-30. Därmed försvinner posten stamtillägg på samtligas avier. Ändringen är godkänd av föreningens auktoriserade revisor.

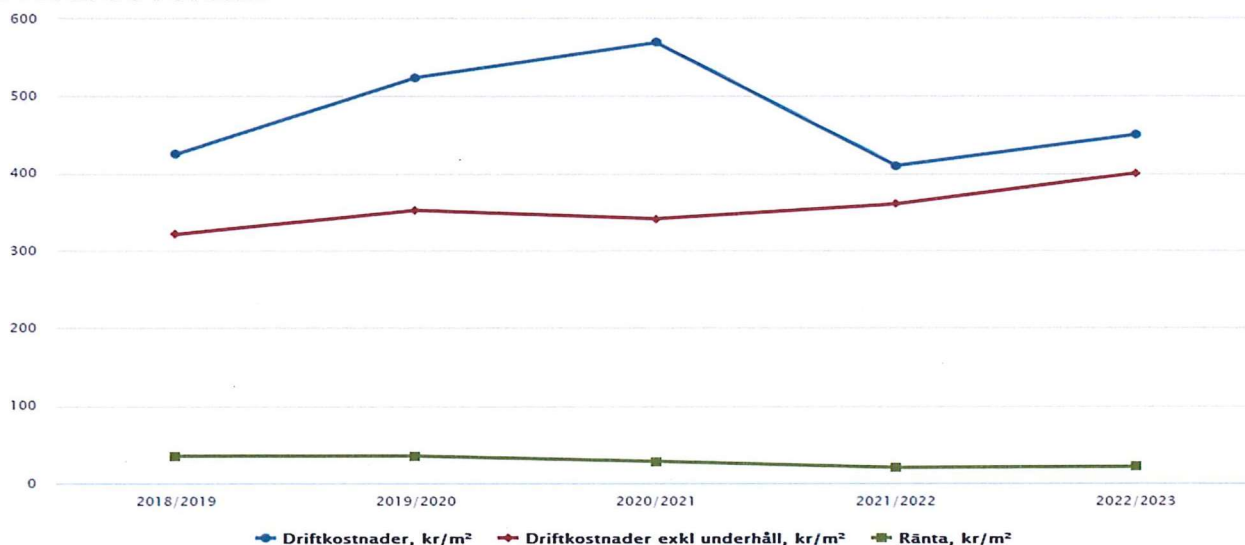
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *R*



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 478	7 296	7 297	7 273	7 146
Resultat efter finansiella poster	793	970	-789	-519	455
Årets resultat	793	970	-789	-519	455
Resultat exklusive avskrivningar	1 898	2 085	327	596	1 570
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-504	32	-873	-604	850
Avsättning till underhållsfond kr/m²	223	191	111	111	67
Balansomslutning	22 097	24 507	25 154	26 669	28 167
Soliditet %	11	7	3	6	7
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	21	58	86	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	84	113	86	108	128
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	620	605	605	603	592
Driftkostnader, kr/m²	450	410	569	524	425
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	400	360	341	352	321
Ränta, kr/m²	21	20	28	35	35
Underhållsfond, kr/m²	333	160	20	94	76
Lån, kr/m²	1 641	1 929	2 039	2 140	2 250

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	483 915	1 730 887	-1 485 184	969 969
Disposition enl. årsstämmobeslut			969 969	-969 969
Reservering underhållsfond		2 402 000	-2 402 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-543 900	543 900	
Årets resultat				792 614
<b>Vid årets slut</b>	<b>483 915</b>	<b>3 588 987</b>	<b>-2 373 315</b>	<b>792 614</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-515 216
Årets resultat	792 614
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 402 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	543 900
<b>Summa</b>	<b>-1 580 702</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-1 580 702**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 477 904	7 296 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 778	28 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 610 682</b>	<b>7 325 080</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 855 482	-4 418 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 024	-332 105
Personalkostnader	Not 6	-304 220	-303 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 105 296	-1 115 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 625 022</b>	<b>-6 169 893</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>985 660</b>	<b>1 155 187</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 900	28 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 373	5 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-228 320	-219 332
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 046</b>	<b>-185 219</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>792 614</b>	<b>969 969</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>792 614</b>	<b>969 969</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	19 521 185	20 626 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 521 185</b>	<b>20 626 480</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	Not 12	295 000	295 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>295 000</b>	<b>295 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 816 185</b>	<b>20 921 480</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	4 325
Övriga fordringar	Not 14	9 084	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	588 497	466 386
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>597 581</b>	<b>470 801</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 683 371	3 115 125
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 683 371</b>	<b>3 115 125</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 280 952</b>	<b>3 585 926</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 097 137</b>	<b>24 507 406</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		483 915	483 915
Fond för yttre underhåll		3 588 987	1 730 887
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 072 902</b>	<b>2 214 802</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 373 316	-1 485 184
Årets resultat		792 614	969 969
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 580 702</b>	<b>-515 216</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 492 200</b>	<b>1 699 586</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 600 000	16 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 600 000</b>	<b>16 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 100 000	4 210 000
Leverantörsskulder	Not 18	517 323	448 306
Skatteskulder	Not 19	21 334	11 254
Övriga skulder	Not 20	609 914	624 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	756 366	914 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 004 937</b>	<b>6 207 820</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>22 097 137</b>	<b>24 507 406</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader (slutavskriven per 2023-06-30)	Linjär	57
Standardförbättringar	Linjär	20-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*h*



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 574 996	6 414 830
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-73 797	-73 797
Hyror, bostäder (avser stammar, avslutat per 2023-06-30)	834 560	833 990
Hyror, lokaler	5 520	7 200
Hyror, p-platser	136 975	114 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-350	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 477 904</b>	<b>7 296 223</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	32 129	17 918
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-12
Erhållna bidrag (avser elstöd)	86 591	0
Övriga rörelseintäkter	14 069	10 952
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>132 778</b>	<b>28 858</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-543 900	-540 588
Reparationer (i år innefattas bl a samtliga kostnader tvättstuga inkl serviceavtal Electrolux 31 tkr, vattenskador 39 tkr samt belysning inne/ute 40 tkr)	-326 451	-228 370
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 525	-218 736
Försäkringspremier	-138 027	-128 195
Kabel- och digital-TV	-362 012	-350 895
Återbäring från Riksbyggen	13 600	19 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 822	-874
Serviceavtal (Bravida nycklar)	-8 892	-8 257
Bevakningskostnader (Securitas)	-13 493	-12 611
Snö- och halkbekämpning	-78 916	-98 336
Statuskontroll	-153 000	0
Förbrukningsinventarier (i år inredning till styrelserum)	-37 763	-10 449
Vatten	-408 712	-415 417
Fastighetsel	-262 018	-241 445
Uppvärmning	-1 095 111	-1 044 998
Sophantering och återvinning	-164 941	-153 970
Förvaltningsarvode drift (i år inkl extratjänster nedklippning häckar 69 tkr)	-1 041 500	-984 492
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 855 482</b>	<b>-4 418 533</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-266 494	-258 000
Lokalkostnader	-375	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 619	-16 964
Övriga förvaltningskostnader	-7 202	-2 021
Kreditupplysningar	-80	-819
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 610	-17 742
Representation	-8 820	-8 820
Kontorsmateriel	-12 677	-14 700
Konstaterade förluster hyror/avgifter	125	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 480	-7 920
Konsultarvoden	-7 150	-3 019
Bankkostnader	-2 642	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-360 024</b>	<b>-332 105</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-131 712	-136 458
Styrelsearvoden	-10 500	-10 500
Sammanträdesarvoden	-73 500	-66 500
Övriga ersättningar	-14 780	-11 392
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 300	-5 550
Övriga kostnadsersättningar	-1 036	-828
Pensionskostnader	0	373
Övriga personalkostnader	-8 400	-12 000
Sociala kostnader	-58 992	-61 096
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-304 220</b>	<b>-303 951</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader (i år slutavskriven)	-274 943	-284 952
Avskrivningar tillkommande utgifter	-830 352	-830 352
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 105 296</b>	<b>-1 115 304</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening (storlek beror på beslut av Riksbyggens Intresseförening)	5 900	28 320
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 900</b>	<b>28 320</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	2 338	5 579
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	26 803	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	215
Övriga ränteintäkter	95	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>29 373</b>	<b>5 793</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-228 320	-219 194
Övriga räntekostnader	0	-138
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-228 320</b>	<b>-219 332</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 498 405	9 498 405
Mark	504 930	504 930
Standardförbättringar	37 042 815	37 042 815
	<b>47 046 150</b>	<b>47 046 150</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 046 150</b>	<b>47 046 150</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-9 223 462	-8 938 509
Standardförbättringar	-17 196 208	-16 365 503
	<b>-26 419 670</b>	<b>-25 304 012</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-274 943	-284 952
Årets avskrivning standardförbättring	-830 352	-830 352
	<b>-1 105 296</b>	<b>-1 115 304</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 524 965</b>	<b>-26 419 316</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 521 185</b>	<b>20 626 480</b>

**Varav**

Byggnader	0	274 943
Mark	504 930	504 930
Standardförbättringar	19 016 255	19 846 607



**Taxeringsvärden**

Bostäder	93 400 000	93 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>93 400 000</b>	<b>93 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>71 000 000</i>	<i>71 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 400 000</i>	<i>22 400 000</i>

**Not 12 Andelar i intresseföretag**

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	295 000	295 000
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>295 000</b>	<b>295 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 825
Kundfordringar	0	500
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>4 325</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	9 084	90
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 084</b>	<b>90</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 647	3 218
Förutbetalda försäkringspremier	72 920	65 107
Förutbetalda driftkostnader	3 559	3 236
Förutbetalt förvaltningsarvode	315 032	302 929
Förutbetald kabel-tv-avgift	93 048	87 705
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 291	4 191
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>588 497</b>	<b>466 386</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	842 738	1 927 959
Transaktionskonto	840 633	1 187 166
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 683 371</b>	<b>3 115 125</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	17 700 000	20 810 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 300 000	-3 025 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 185 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 600 000</b>	<b>16 600 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	5,01%	2023-06-08	2 310 000,00	0,00	2 310 000,00	0,00
SBAB	5,01%	2023-11-15	1 500 000,00	0,00	400 000,00	1 100 000,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2024-01-30	8 000 000,00	0,00	200 000,00	7 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-01-30	9 000 000,00	0,00	200 000,00	8 800 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 810 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 110 000,00</b>	<b>17 700 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån på 1 100 000 kr samt 7 800 000 kr som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 2 700 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 14 600 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	517 323	445 272
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 034
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>517 323</b>	<b>448 306</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	21 334	11 254
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>21 334</b>	<b>11 254</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	554 921	572 334
Skuld sociala avgifter och skatter	54 993	51 815
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>609 914</b>	<b>624 149</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	0	8 232
Upplupna sociala avgifter	0	2 325
Upplupna räntekostnader	29 611	33 751
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	191 500
Upplupna elkostnader	19 926	22 175
Upplupna värmekostnader	40 173	44 924
Upplupna revisionsarvoden	16 300	16 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 149	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	631 207	594 235
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>756 366</b>	<b>914 112</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Efter räkenskapsåret 2022/2023 har föreningen gjort en extra amortering för att lösa ett lån om 1 000 tkr. *h*

Styrelsens underskrifter

Ljungby 25 september 2023  
Ort och datum



Margaretha Karlsson



Admir Smajlovic



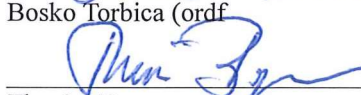
Marcus Johansson



Bosko Torbica (ordf)



Stefan Ahman



Therése Bergman



Lisbeth Salomonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/11 2023



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Bengt Fransson  
Föreningsrevisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ringen i Ljungby

Org.nr 729000-1481

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ringen i Ljungby för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Vårt 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 revis-

ionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisionsd 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ringen i Ljungby för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

Skövde och Ljungby den 1 november 2023  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Bengt Fransson  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Ringen i Ljungby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ringen i Ljungby i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

