

# Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Kävlinge hus 4  
Org nr: 745000-2808

2023-01-01 – 2023-12-31





---

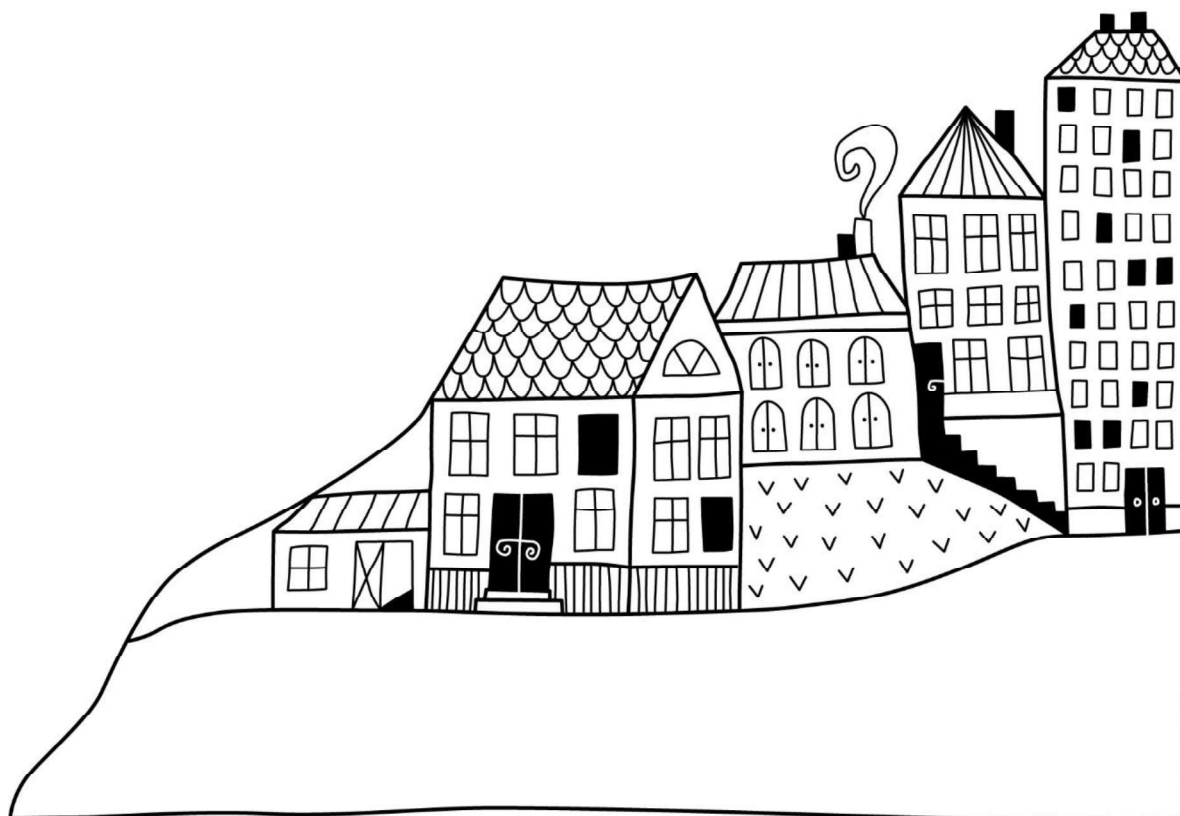
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kävlinge 4 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är högre än föregående år, främst tack vare kraftigt ökade avgifter, värmetillägg samt sänkta driftskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 81% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 137% till 304%.

I resultatet ingår avskrivningar med 49 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 459 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Franck 10 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 36 lägenheter samt två uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Rådmansgatan 2 A-D i Kävlinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



<b>Lägenhetsfördelning</b>	
1 r.o.k	6
2 r.o.k	12
3 r.o.k	18
Summa	36
<b>Dessutom tillkommer</b>	
Extraförråd	4
Lokaler	2
P-platser	23
Total tomtarea	3 427 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 454 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	126 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	26 336 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 336 000 kr

#### **Föreningens väsentliga lokalavtal**

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
Massagestudio	43
Hundsalong	83

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,43 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Förvaltningen innefattar ekonomisk- och teknisk förvaltning, felanmälan, jour, drift- och energikontroll, underhållsplanering, veckotillsyn samt rondering.

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 104 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 757 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 293 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 757 tkr (293 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga eviga kostnaden.

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

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2012	Byte tegelbalkar vid fönster
Fasad	2013	Lagning betong och puts
Fönster	2015	Justering, översyn och lagning
Värme	2015	Byte av expansionskärl
Tappvattenstammar	2015	Stambyte
Avloppsstammar	2015	Underhållsspolning
Ventilation	2018	Kanalrensning och injustering
Underhåll	2019	Skyddsrum
Fönsterbyte	2020	
Byte av golvbrunn	2022	
Utredning dagvatten	2022	
Passersystem	2022	
Byte cirkulationspump	2022	



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>
Birgitta Nilsson	Ordförande	2024
Filip Ottebäck	Vice ordförande	2024
Peter Andersson	Ledamot	2025
Gunilla Hansson	Ledamot	2024
Emma Johansson	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrik Gångefors	Suppleant	2024
Jessica Nilsson	Suppleant	2024
Lena Nielsen	Suppleant	2024
Pontus Ingvarsson	Suppleant Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Andrea Stolz	Internrevisor	2024
Alexandra Havasi	Revisorssuppleant	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under har föreningen kraftigt höjt både avgifterna och värmertilägget.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 34%, samt höjt värmertilägget med 100%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01 och sänka värmertilägget med 50%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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



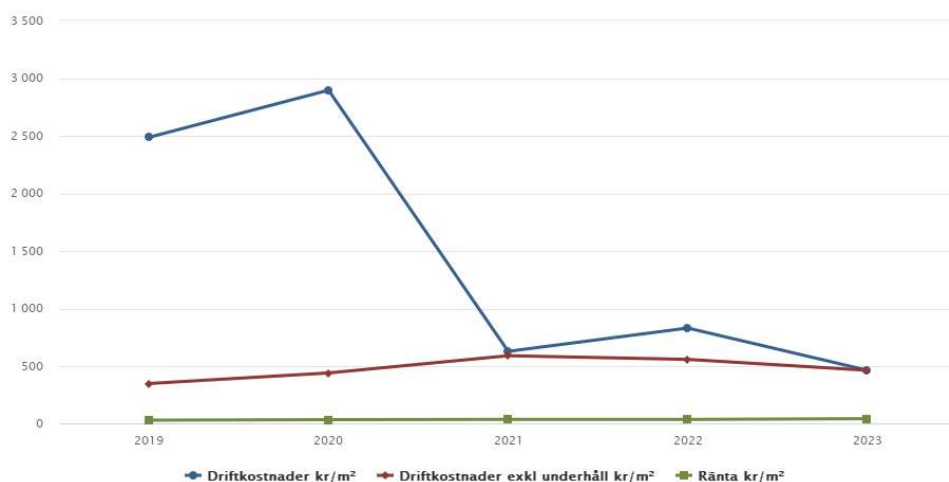
# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 139 368	1 947 360	1 859 194	1 844 237	1 800 024
Rörelsens intäkter	3 282 376	2 074 855	1 990 105	1 937 855	1 844 943
Resultat efter finansiella poster	1 409 798	-676 824	-143 386	-6 106 322	-5 045 226
Årets resultat	1 409 798	-676 824	-143 386	-6 106 322	-5 045 226
Resultat exkl avskrivningar	1 459 223	-627 399	-93 961	-6 056 897	-4 995 801
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	702 223	-1 236 399	-604 961	-6 572 897	-5 487 801
Balansomslutning	9 406 841	8 189 107	8 322 946	8 273 053	9 448 012
Årets kassaflöde	1 205 354	-86 947	48 421	-1 191 535	221 289
Soliditet %	-27	-48	-39	-37	32
Likviditet % inkl låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	34	81	158	19	-
Likviditet % exkl låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	304	137	158	240	521
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	95	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,4	0,1	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 285	802	768	745	705
Driftkostnader kr/kvm	467	834	632	2 897	2 488
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	467	562	594	444	353
Energikostnad kr/kvm	273	418	293	205	201
Underhållsfond kr/kvm	418	124	160	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	293	236	198	200	191
Sparande kr/kvm	566	29	2	105	199
Ränta kr/kvm	40	34	34	32	27
Skuldsättning kr/kvm	4 351	4 399	4 215	4 264	2 372
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 574	4 625	4 432	4 482	2 493
Räntekänslighet %	3,6	5,8	5,8	6,0	3,5







## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 996	6 186 115	320 369	-9 921 993	-676 824
Disposition enl. årsstämmobeslut				-676 824	676 824
Reservering underhållsfond			757 000	-757 000	
Årets resultat					1 409 798
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 996</b>	<b>6 186 115</b>	<b>1 077 369</b>	<b>-11 355 817</b>	<b>1 409 798</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 598 817
Årets resultat	1 409 798
Årets fondreservering enligt stadgarna	-757 000
<b>Summa</b>	<b>-9 946 019</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 946 019**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 139 368	1 947 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 008	127 495
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 282 376</b>	<b>2 074 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 205 668	-2 151 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-479 582	-446 107
Personalkostnader	Not 6	-38 712	-19 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-49 425	-49 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 773 387</b>	<b>-2 666 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 508 990</b>	<b>-591 824</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 080	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 226	4 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-104 497	-95 077
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-99 191</b>	<b>-85 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 409 798</b>	<b>-676 824</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 409 798</b>	<b>-676 824</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	6 882 514	6 931 939
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 882 514</b>	<b>6 931 939</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	54 000	54 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 936 514</b>	<b>6 985 939</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		47 903	27 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	191 941	150 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>239 844</b>	<b>178 039</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 230 482	1 025 129
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 230 482</b>	<b>1 025 129</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 470 327</b>	<b>1 203 168</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 406 841</b>	<b>8 189 107</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		175 996	175 996
Uppskrivningsfond		6 186 115	6 186 115
Fond för yttre underhåll		1 077 369	320 369
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 439 480</b>	<b>6 682 480</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 355 817	-9 921 993
Årets resultat		1 409 798	-676 824
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 946 019</b>	<b>-10 598 817</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 506 539</b>	<b>-3 916 337</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 725 000	10 625 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 725 000</b>	<b>10 625 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 500 000	725 000
Leverantörsskulder		251 979	215 002
Skatteskulder		3 923	2 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	432 477	537 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 188 379</b>	<b>1 480 444</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 406 841</b>	<b>8 189 107</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 409 798	-676 824
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	49 425	49 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 459 223</b>	<b>-627 399</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-61 805	-2 533
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-67 065	67 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 330 354</b>	<b>-561 947</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-125 000	475 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-125 000</b>	<b>475 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 205 354</b>	<b>-86 947</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 025 129</b>	<b>1 112 076</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 230 483</b>	<b>1 025 129</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>1</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Balkongombyggnad	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 184 792	1 423 168
Hyror, lokaler	107 772	101 432
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 996	-6 996
Bränsleavgifter, bostäder	848 448	424 152
Debiterad fastighetsskatt-	5 352	5 604
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 139 368</b>	<b>1 947 360</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	120 096	120 096
Övriga ersättningar	4 989	6 984
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-5
Erhållna statliga bidrag	17 335	0
Övriga rörelseintäkter	600	420
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>143 008</b>	<b>127 495</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-701 615
Reparationer	-103 750	-65 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 564	-60 044
Försäkringspremier	-39 921	-35 643
Kabel- och digital-TV	-122 346	-122 952
Återbäring från Riksbyggen	4 100	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 719	0
Serviceavtal	-31 138	0
Obligatoriska besiktningar	-57 727	-23 539
Snö- och halkbekämpning	-35 707	-13 400
Förbrukningsinventarier	-8 977	-2 294
Vatten	-96 573	-95 569
Fastighetsel	-77 380	-86 569
Uppvärmning	-530 058	-895 557
Sophantering och återvinning	-31 850	-31 850
Förvaltningsarvode drift	-10 057	-21 310
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 205 668</b>	<b>-2 151 431</b>





## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-423 479	-406 478
IT-kostnader	-2 002	-1 704
Arvode, yrkesrevisorer	-12 063	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-17 302	-12 693
Kreditupplysningar	-897	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-5 555
Kontorsmateriel	-49	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 512	-756
Bankkostnader	-2 767	-2 540
Övriga externa kostnader	-13 999	-5 091
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-479 582</b>	<b>-446 107</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-26 250	-24 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 997
Sociala kostnader	-12 462	7 431
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-38 712</b>	<b>-19 716</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-21 975	-21 975
Avskrivningar tillkommande utgifter	-27 450	-27 450
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-49 425</b>	<b>-49 425</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 080	5 184
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 080</b>	<b>5 184</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-103 694	-87 643
Övriga räntekostnader	-803	-484
Övriga finansiella kostnader	0	-6 950
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-104 497</b>	<b>-95 077</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 778 152	1 778 152
Mark	6 196 000	6 196 000
Tillkommande utgifter	958 769	958 769
	<b>8 932 921</b>	<b>8 932 921</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 932 921</b>	<b>8 932 921</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 097 113	-1 075 138
Tillkommande utgifter	-903 869	-876 419
	<b>-2 000 982</b>	<b>-1 951 557</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-21 975	-21 975
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-27 450	-27 450
	<b>-49 425</b>	<b>-49 425</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 050 407</b>	<b>-2 000 982</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 882 514</b>	<b>6 931 939</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	659 064	681 039
Mark	6 196 000	6 196 000
Tillkommande utgifter	54 900	82 350
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	536 000	536 000
	<b>26 336 000</b>	<b>26 336 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 970 000</i>	<i>19 970 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 366 000</i>	<i>6 366 000</i>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	54 000	54 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 906	39 921
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 902	100 527
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 196	10 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 938	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>191 941</b>	<b>150 643</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 502 456	150
Transaktionskonto	726 027	1 022 978
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 230 482</b>	<b>1 025 129</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	11 225 000	11 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-125 000	-125 000
Nästa års lån som förfaller till betalning	-6 375 000	-600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 725 000</b>	<b>10 625 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,93%	2024-03-20	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
SWEDBANK	0,66%	2024-05-24	5 825 000,00	0,00	25 000,00	5 800 000,00
SEB	0,85%	2025-02-28	4 925 000,00	0,00	100 000,00	4 825 000,00
<b>Summa</b>			<b>11 350 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125 000,00</b>	<b>11 225 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskaps år ska ett lån om 6 375 000 kr omförhandlas, varför den delen ska betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har en löpande amortering om 125 000 kr varför även den delen ska betraktas som en kortfristig skuld. Resterande 4 725 000 kr anses som en långfristig skuld eftersom den förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	8 248	7 588
Upplupna räntekostnader	3 967	3 877
Upplupna driftskostnader	8 400	12 319
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 378	9 500
Upplupna elkostnader	7 148	13 270
Upplupna värmekostnader	72 795	131 547
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	179	0
Upplupna revisionsarvoden	12 063	11 250
Upplupna styrelsearvoden	72 622	83 938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 678	264 469
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>432 477</b>	<b>537 758</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 467 500	11 467 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Birgitta Nilsson

---

Filip Ottebäck

---

Peter Andersson

---

Gunilla Hansson

---

Emma Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

---

Andrea Stolz  
Internrevisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557512507253

## Dokument

ÅR Kävlingehus 4 2023 208214  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-03-09 08:16:54 CET (+0100) av Pontus  
Ingvarsson (PI)  
Färdigställt 2024-05-13 08:28:15 CEST (+0200)

## Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)  
Riksbyggen  
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

## Signerare

Birgitta Nilsson (BN)  
birgittan53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BIRGITTA NILSSON"  
Signerade 2024-03-09 08:44:58 CET (+0100)

Filip Ottebäck (FO)  
filip.otteback@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Filip Ottebäck"  
Signerade 2024-03-25 14:46:42 CET (+0100)

Gunilla Hansson (GH)  
abg.hansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUNILLA HANSSON"  
Signerade 2024-03-19 17:23:47 CET (+0100)

Peter Andersson (PA)  
peter.andersson65@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Peter Andersson"  
Signerade 2024-03-09 10:07:44 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512507253

Emma Johansson (EJ)  
emma.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Emma Sabina Christin Johansson"  
Signerade 2024-04-05 02:31:34 CEST (+0200)

Andrea Stoltz (AS)  
andrea.stoltz@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREA STOLTZ"  
Signerade 2024-05-13 08:28:15 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Personnummer 197206234119  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-04-17 15:36:31 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 Kävlinge hus Nr 4

Org.nr 745000-2808

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kävlinge hus Nr 4 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Kävlinge hus Nr 4 för räkenskapsåret 2023 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 och daterat digitalt

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-17 13:36:08 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - bdd1800b-1f59-45fb-8126-a3589bb354aa

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



# RBF Kävlinge 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kävlinge 4 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)

