

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Burlövshus 4  
Org nr: 716407-0497



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Burlövshus 4 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25.

Föreningen har sitt säte i Burlövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade kostnader för underhållsarbeten, reparationer och fastighetsskatt.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på allmänna prisökningar och några nya avtal bl.a. gällande skadedjursbekämpning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 66%.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 685 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -82 240 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tågarp 15:21 i Burlövs Kommun. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Dikesvägen i Arlöv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

5

Lägenhetsfördelning		
3 rok	4 rok	Summa
33	37	70

Dessutom tillkommer:	
Lokaler	Garage
1	72

Total tomtarea	22 068 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 806 m <sup>2</sup>
Föreningslokal	170 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	63 331 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 811 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling - underhållsplan
Com Hem	Kabel-TV
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal avloppsspolning
Nokas Security AB	Bevakning
BJ Entreprenad AB	Snö- och halkbekämpning

#### 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 292 868 och planerat underhåll för 1 411 667. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 925 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 282 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 936 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 215 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 925 tkr.

9

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Fönster och dörrar	2009
Fläktar i lägenheter	2013
Takreovering och portar	2014
Ny energicentral	2015
Garagetak och garageportar	2016
Fasadarbete och planteringar	2017

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Fasadarbete	1 353 389 kr
Markytor	58 278 kr

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Olsson	Ordförande	Stämman	2019
Anna Watson	Sekreterare	Stämman	2019
Ulla-Brita Larsson	Vice ordförande	Stämman	2020
Bengt-Åke Lindblad	Ledamot	Stämman	2020
Mikael Svensson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Svensson	Suppleant	Stämman	2019
Tomas Kronkvist	Suppleant	Stämman	2020
Ola Carlsson	Suppleant	Stämman	2019
Gert Karlsson	Suppleant	Stämman	2020
Marie Fredlund	Suppleant	Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Lena Neumann	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Jennifer Klingberg	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Olsson	2019
Bo Widell	2019
Rolf Johansson	2019

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

9

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1%. Även bränsleavgiften höjdes då med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % och bränsleavgiften med 1% från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

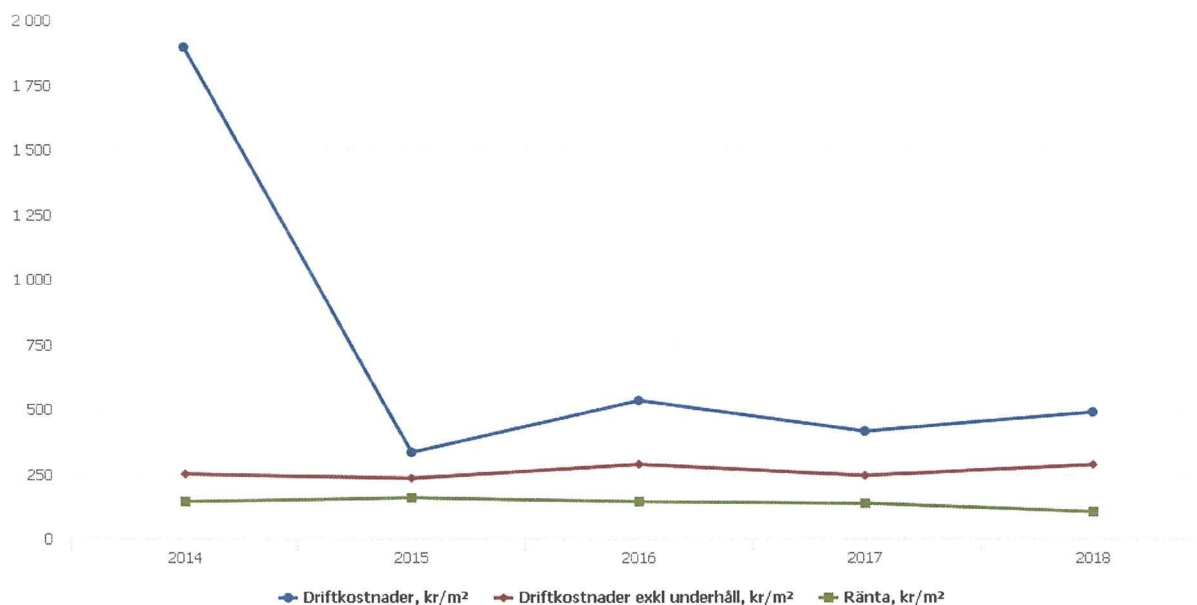
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

7



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 939	4 896	4 877	4 792	4 769
Resultat efter finansiella poster	-478	14	-805	437	-10 043
Årets resultat	-478	14	-805	437	-10 043
Resultat exkl. avskrivningar	-82	410	-409	825	-9 655
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 007	-1 475	-1 766	-107	-10 435
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	282	278	199	137	115
Balansomslutning	47 125	47 806	48 022	48 509	48 745
Kassaflöde, indirekt metod	-321	124	-200	87	-1 405
Soliditet %	23	24	24	25	24
Likviditet %	66	98	107	104	86
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	632	625	622	616	613
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	75	74	74	74	73
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	489	414	533	333	1 895
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	286	243	287	233	249
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	104	136	143	158	143
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	177	106	0	36	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 958	5 161	5 237	5 162	5 221



**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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	547 977	20 000 000	719 048	-9 788 513	13 869
Disposition enl. årsstämmobeslut				13 869	-13 869
Reservering underhållsfond			1 925 000	-1 925 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 411 667	1 411 667	
Årets resultat					-477 925
<b>Vid årets slut</b>	<b>547 977</b>	<b>20 000 000</b>	<b>1 232 381</b>	<b>-10 287 977</b>	<b>-477 925</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-9 774 643
Årets resultat	-477 925
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 925 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 411 667
<b>Summa</b>	<b>-10 765 901</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning**

**- 10 765 901**

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

5

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 939 426	4 895 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 193	62 968
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 012 619</b>	<b>4 958 554</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 407 915	-2 820 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-793 250	-636 199
Personalkostnader	Not 6	-170 941	-171 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-395 685	-395 685
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 767 791</b>	<b>-4 023 843</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>244 828</b>	<b>934 711</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 360	3 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-726 113	-924 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-722 753</b>	<b>-920 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-477 925</b>	<b>13 869</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-477 925</b>	<b>13 869</b>

5

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	45 674 662	46 062 872
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	14 950	22 425
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 689 612</b>	<b>46 085 297</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	35 000	35 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 724 612</b>	<b>46 120 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	6 025
Övriga fordringar	Not 14	7 754	30 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	289 900	224 344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>297 654</b>	<b>261 163</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 102 745	1 424 231
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 102 745</b>	<b>1 424 231</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 400 399</b>	<b>1 685 393</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>47 125 011</b>	<b>47 805 691</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		547 977	547 977
Uppskrivningsfond		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		1 232 381	719 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 780 358</b>	<b>21 267 025</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 287 976	-9 788 513
Årets resultat		-477 925	13 869
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 765 901</b>	<b>-9 774 644</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 014 457</b>	<b>11 492 382</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 999 517	34 585 349
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 999 517</b>	<b>34 585 349</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	585 832	538 332
Leverantörsskulder		917 343	493 168
Skatteskulder		55 861	0
Övriga skulder	Not 18	14 140	25 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	537 862	671 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 111 037</b>	<b>1 727 960</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>47 125 011</b>	<b>47 805 691</b>

7

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-477 925	13 869
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	395 685	395 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-82 240</b>	<b>409 554</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-36 491	-54 642
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	335 577	289 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>216 846</b>	<b>644 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-538 332	-519 582
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-538 332</b>	<b>-519 582</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 321 486</b>	<b>124 459</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 424 231</b>	<b>1 299 772</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 102 745</b>	<b>1 424 231</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

9

# 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. Räkna 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	Avskrivningstid	Antal år
Byggnader	Linjär	100	2099
Fönster och dörrar	Linjär	40	2048
Inventarier	Linjär	5	2020

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 299 336	4 256 775
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, garage	126 300	126 000
Hyror, övriga (under 2018 har återbetalning gjorts gällande felaktiga inbetalningar för flera år)	-30	8 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 500	0
Rabatter	0	-5 535
Bränsleavgifter, bostäder	511 920	504 347
Elavgifter	-600	-600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 939 426</b>	<b>4 895 587</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	42 000	42 000
Övriga lokalintäkter	16 190	17 780
Övriga avgifter	300	300
Pantförskrivning och överlåtelseavgifter	14 716	2 912
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-51
Övriga rörelseintäkter	0	27
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>73 193</b>	<b>62 968</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 411 667	-1 165 952
Reparationer	-292 868	-109 428
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-474 983	-396 082
Försäkringspremier	-68 598	-65 331
Kabel- och digital-TV	-39 923	-39 181
Återbäring från Riksbyggen	6 125	8 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-689	-759
Serviceavtal	-60 311	-29 777
Obligatoriska besiktningar	-6 250	-3 250
Bevakningskostnader	-45 690	-43 111
Snö- och halkbekämpning	-45 444	-24 079
Förbrukningsinventarier	-24 479	-14 687
Vatten	-235 278	-221 467
Fastighetsel	-41 918	-39 899
Uppvärmning	-514 980	-504 188
Sophantering och återvinning	-101 721	-109 680
Förvaltningsarvode drift	-49 239	-62 731
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 407 915</b>	<b>-2 820 901</b>

†



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-738 540	-531 346
IT-kostnader	-2 256	-13 514
Arvode, yrkesrevisorer	-11 300	-10 438
Övriga förvaltningskostnader	-4 480	-3 320
Kreditupplysningar	-669	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 286	-3 808
Representation	-1 000	-1 270
Kontorsmateriel	-6 017	-6 125
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-25	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 940	-2 940
Bankkostnader	-2 811	-1 585
Övriga externa kostnader	-8 927	-61 854
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-793 250</b>	<b>-636 199</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-102 375	-100 797
Övriga ersättningar	-4 980	-9 880
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 499	-17 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 887	-516
Övriga personalkostnader	-13 094	-15 000
Sociala kostnader	-28 106	-27 865
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-170 941</b>	<b>-171 058</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-250 000	-250 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 210	-138 210
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 475	-7 475
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-395 685</b>	<b>-395 685</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Andelsutdelning Riksbyggen	3 360	3 220
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 360</b>	<b>3 220</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-726 113	-924 066
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-726 113</b>	<b>-924 066</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	25 195 523	25 195 523
Mark	21 315 000	21 315 000
Tillkommande utgifter	7 676 540	7 676 540
	<b>54 187 063</b>	<b>54 187 063</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 187 063</b>	<b>54 187 063</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 732 161	-4 482 161
Tillkommande utgifter	-3 392 030	-3 253 820
	<b>-8 124 191</b>	<b>-7 735 981</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-250 000	-250 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-138 210	-138 210
	<b>- 388 210</b>	<b>- 388 210</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 512 401</b>	<b>-8 124 191</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>45 674 662</b>	<b>46 062 872</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	20 213 362	20 463 362
Mark	21 315 000	21 315 000
Tillkommande utgifter	4 146 300	4 284 510
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>63 331 000</b>	<b>52 811 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>44 641 000</i>	<i>34 121 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 690 000</i>	<i>18 690 000</i>

A

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	76 284	76 284
	<b>76 284</b>	<b>76 284</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>		
	<b>76 284</b>	<b>76 284</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-53 859	-46 384
	<b>-53 859</b>	<b>-46 384</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-7 475	-7 475
	<b>-7 475</b>	<b>-7 475</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-61 334	-53 859
	<b>-61 334</b>	<b>-53 859</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
	<b>-61 334</b>	<b>-53 859</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
	<b>14 950</b>	<b>22 425</b>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	35 000	35 000
	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>		
	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

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

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	25
Kundfordringar	0	6 000
	<b>0</b>	<b>6 025</b>
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>0</b>	<b>6 025</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	23 040
Skattekonto	7 754	7 754
	<b>7 754</b>	<b>30 794</b>
<b>Summa övriga fordringar</b>		
	<b>7 754</b>	<b>30 794</b>

†

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 722	68 598
Förutbetalda driftkostnader	12 105	11 423
Förutbetalt förvaltningsarvode	187 315	134 186
Förutbetald renhållning	1 451	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 188	9 973
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	164
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>289 900</b>	<b>224 344</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 004	3 004
Bankmedel	0	500 000
Transaktionskonto	1 099 741	921 227
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 102 745</b>	<b>1 424 231</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	34 585 349	35 123 681
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-585 832	-538 332
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 999 517</b>	<b>34 585 349</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,99%	2019-02-25	3 741 250	0	102 500	3 638 750
SWEDBANK	0,67%	2019-08-28	7 200 000	0	0	7 200 000
SWEDBANK	1,53%	2021-08-25	958 335	0	33 332	925 003
SWEDBANK	1,89%	2023-11-24	3 741 250	0	102 500	3 638 750
SWEDBANK	2,34%	2025-10-24	5 126 396	0	200 000	4 926 396
SWEDBANK	2,53%	2027-08-25	14 356 450	0	100 000	14 256 450
<b>Summa</b>			<b>35 123 681</b>	<b>0</b>	<b>538 332</b>	<b>34 585 349</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 585 832 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

9

**Not 18 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	0	12 076
Medlemmarnas reparationsfonder	4 572	4 572
Skuld sociala avgifter och skatter	9 207	8 200
Avräkning hyror och avgifter	360	180
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 140</b>	<b>25 028</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 166	31 671
Upplupna räntekostnader	67 696	70 252
Upplupna elkostnader	4 793	4 498
Upplupna värmekostnader	0	71 275
Upplupna revisionsarvoden	11 300	11 000
Upplupna styrelsearvoden	102 375	100 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 532	381 936
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>537 862</b>	<b>671 432</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	35 847 400	35 847 400

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

7

---

# 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.



Styrelsens underskrifter

Arlev 2019-04-01  
Ort och datum

Göran Olsson  
Göran Olsson

Anna Watson  
Anna Watson

Ulla-Brita Larsson  
Ulla-Brita Larsson

Bengt Åke Lindblad  
Bengt Åke Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/4 2019  
Malmö 2019-

Thomas Swenson  
Thomas Swenson  
Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor

Lena Neumann  
Lena Neumann  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Burlövshus 4, org.nr 716407-0497

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Burlövshus 4 för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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. 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 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Burlövshus 4 för år 2018 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö den 29/4 2019

Ernst & Young AB

  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Lena Neumann  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Burlövshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Burlövshus 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)

