

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Anden  
Org nr: 738800-1120



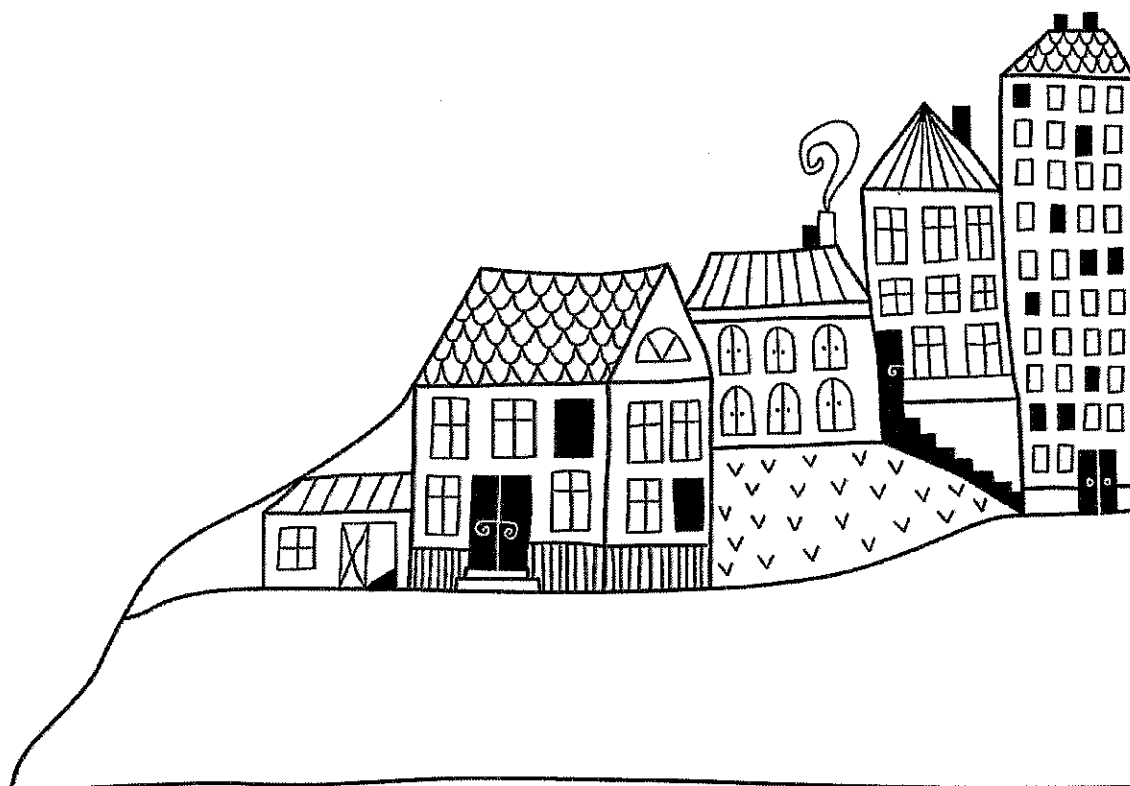


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Anden 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 1953-02-07. Nuvarande stadgar registrerades 2006-10-02.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med förgående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat dels för att föreningen under året påbörjat ett större underhåll där man ska byta tak på fastigheten. Underhållet av taket kommer fortsätta under 2019. Även räntekostnaderna har ökat, dels på grund av att föreningen tagit nytt lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 397% till 311%.

I resultatet ingår avskrivningar med 101 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -887 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Anden 5 i Simrishamns kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Jonebergsvägen 3 och Fredsdalsgatan 2 i Simrishamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
13	18	22	4	57

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
10	30

Total tomtarea	5 062 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 494 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	384 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	27 963 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 963 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### 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 106 tkr och planerat underhåll för 1 600 tkr. 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.

Styrelsens bedömning av underhållsbehov utifrån underhållsplan från ÖBFK, Per Håkansson och avsättning för verksamhetsåret har skett med 775 tkr (200 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2017	Målning och fönster

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Bostäder – Löpande underhåll	7 481 kr
Huskropp utvändigt - Tak	1 531 407 kr
Markytor - Asfaltering	35 629 kr
Garage och p-platser - Garagetak	25 519 kr

2



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>
Göran Salomonsson	Ordförande	2019
Bengt Lundgren	Vice ordförande	2019
Felicia Tolentino	Sekreterare	2019
Birgit Löfvall	Ledamot	2020
Gunvor Svensson	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Nilsson	Suppleant	2020
Filiz Altay	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019
Patrik Wennström	Föreningsrevisor	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mikael Granmur	2019

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

#### 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 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 0,8 %.

På stämman 2017 beslutade man om att avsluta avsättningen till den inre fonden vilket har resulterat i ett beslut om en sänkning på 2,2 % från 2017-01-01

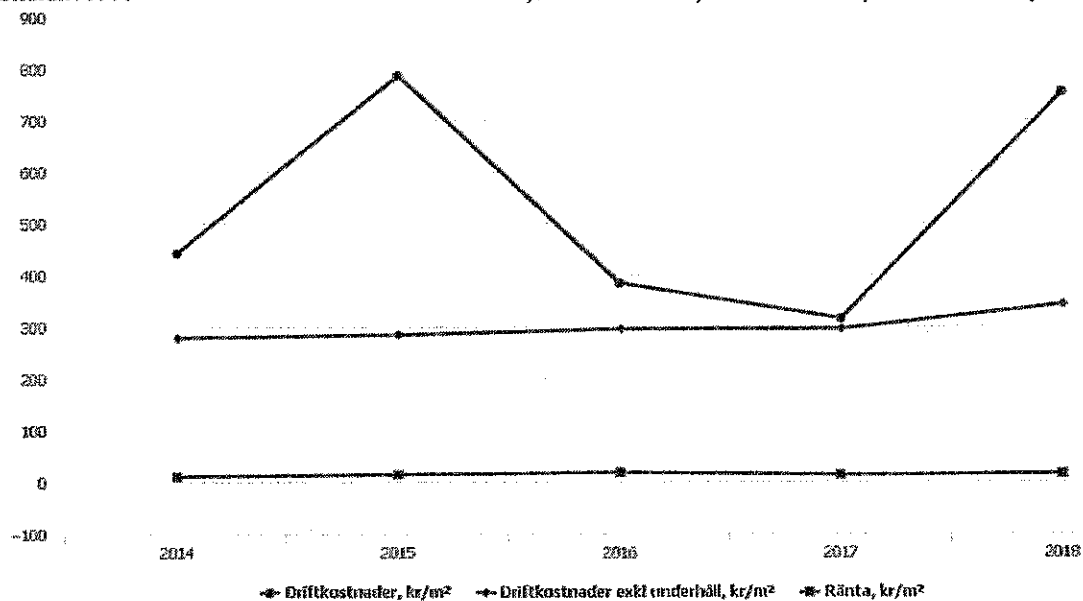
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 0,8 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 757	2 786	2 735	2 713	2 665
Resultat efter finansiella poster	-988	800	506	-1 038	212
Årets resultat	-988	800	506	-1 038	212
Resultat exklusive avskrivningar	-887	882	589	-972	306
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 662	607	289	-1 257	-194
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	200	71	78	75	131
Balansomslutning	15 850	14 891	13 973	5 078	3 419
Soliditet %	57	68	66	0	30
Likviditet %	297	400	386	297	291
Avgifts- och hyresbortfall %	1	2	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	683	696	707	702	696
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	754	315	384	786	442
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	342	295	295	284	278
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	15	13	18	14	10
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	51	0	0	113
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 304	946	985	1 004	381
Skuldkvot %	1,75	1,00	1,00	0,00	1,00



**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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 365	158 920	8 783 390	695 838	-460 409	792 439
Disposition enl. årsstämmobeslut					792 439	-792 439
Reservering underhållsfond				775 000	-775 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 470 838	1 470 838	
Årets resultat						-987 675
Vid årets slut	97 365	158 920	8 783 390	0	1 027 868	-987 675

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	332 030
Årets resultat	-987 675
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-775 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 470 838
<b>Summa</b>	<b>40 192</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 40 192

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

9 10

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 757 087	2 785 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 937	131 018
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 898 024</b>	<b>2 916 624</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 924 447	-1 223 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-710 264	-687 772
Personalkostnader	Not 6	-71 728	-89 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-100 773	-82 622
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 807 212</b>	<b>-2 082 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-909 188</b>	<b>833 900</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 728	8 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-95 215	-50 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 487</b>	<b>-41 461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-987 675</b>	<b>792 439</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-987 675</b>	<b>792 439</b>

# 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	9 757 609	9 815 559
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	523 061	157 510
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 280 671</b>	<b>9 973 069</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 280 671</b>	<b>9 973 069</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 129	27 939
Övriga fordringar	Not 12	40 629	50 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	87 390	237 647
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 148</b>	<b>316 427</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	5 434 166	4 601 105
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 434 166</b>	<b>4 601 105</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 569 314</b>	<b>4 917 531</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 849 985</b>	<b>14 890 600</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>			
Aktiekapital	16 330	16 330	
Medlemsinsatser	256 285	256 285	
Uppskrivningsfond	8 783 390	8 783 390	
Fond för yttre underhåll	0	695 838	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 056 005</b>	<b>9 751 843</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 027 868	-460 409	
Årets resultat	-987 675	792 439	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>40 192</b>	<b>332 030</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 096 197</b>	<b>10 083 873</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 879 099	3 568 755
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 879 099</b>	<b>3 568 755</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	179 656	97 656
Leverantörskulder		1 059 251	371 134
Skatteskulder		171	0
Övriga skulder	Not 16	402 561	454 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	233 050	314 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 874 689</b>	<b>1 237 972</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 849 985</b>	<b>14 890 600</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. 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	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Maskiner	Linjär	10
Installationer	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	40

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	2 384 974	2 432 336
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-36 867
Hyror, bostäder	19 932	19 932
Hyror, lokaler	264 768	265 756
Hyror, garage	138 578	134 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 632	-12 996
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-29 502	-16 675
Rabatter	-11 751	-4 000
Elavgifter	3 720	3 720
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 757 087</b>	<b>2 785 606</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	119 616	121 396
Övriga ersättningar	17 235	7 392
Fakturerade kostnader	4 089	2 460
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Återvunna fordringar	0	-225
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>140 937</b>	<b>131 018</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 600 036	-79 163
Reparationer	-105 569	-38 480
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 839	-84 585
Försäkringspremier	-36 902	-35 162
Kabel- och digital-TV	-141 512	-39 272
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 057	-1 745
Serviceavtal	-1 063	0
Obligatoriska besiktningar	-1 353	0
Snö- och halkbekämpning	-22 163	-4 138
Förbrukningsinventarier	-16 453	-38 948
Vatten	-151 531	-154 243
Fastighetsel	-90 086	-66 559
Uppvärmning	-561 281	-583 553
Sophantering och återvinning	-84 601	-87 258
Förvaltningsarvode drift	0	-10 020
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 924 447</b>	<b>-1 223 125</b>

R

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-641 552	-636 204
Resekostnader	0	-35
Annonsering och reklam	0	-1 696
IT-kostnader	0	-1 482
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-12 734	-1 850
Kreditupplysningar	-12 626	-1 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 629	-7 392
Representation	-2 735	-2 234
Kontorsmateriel	-254	-9 324
Telefon och porto	-10 664	-16 967
Bankkostnader	-1 595	0
Övriga externa kostnader	-1 850	-1 838
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-710 264</b>	<b>-687 772</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-392	-13 412
Styrelsearvoden	-22 000	-25 333
Sammanträdesarvoden	-10 676	-9 847
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 750	-21 250
Övriga kostnadsersättningar	-3 145	-4 229
Sociala kostnader	-10 765	-15 134
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-71 728</b>	<b>-89 205</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-25 710	-25 710
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 240	-32 240
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 197	-15 197
Avskrivning Installationer	-27 626	-9 475
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-100 773</b>	<b>-82 622</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	8 925
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	15 156	46
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 572	0
Övriga ränteintäkter	0	8
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 728</b>	<b>8 979</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-55 165	-46 774
Övriga räntekostnader	-4 286	0
Övriga finansiella kostnader	-35 764	-3 666
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-95 215</b>	<b>-50 440</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 747 690	2 747 690
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	3 094 104	3 094 104
Markanläggning	226 582	226 582
	<b>14 908 376</b>	<b>14 908 376</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 908 376</b>	<b>14 908 376</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Byggnader	-2 336 330	-2 310 620
Tillkommande utgifter	-2 529 905	-2 497 665
Markanläggningar	-226 582	-226 582
	<b>- 5 092 817</b>	<b>- 5 034 867</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-25 710	-25 710
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-32 240	-32 240
	<b>- 57 950</b>	<b>- 57 950</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 5 150 767</b>	<b>- 5 092 817</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>9 757 609</b>	<b>9 815 559</b>
Byggnader	385 650	411 360
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	531 959	564 199

**Taxeringsvärden**



Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	963 000	963 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>27 963 000</b>	<b>27 963 000</b>
varav byggnader	19 123 000	19 123 000
varav mark	8 840 000	8 840 000

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

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	151 974	151 974
Installationer	115 499	115 499
	<b>267 473</b>	<b>267 473</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	408 375	0
	<b>408 375</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>675 848</b>	<b>267 473</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-60 788	-45 591
Installationer	-49 175	-39 700
	<b>- 109 963</b>	<b>- 85 291</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-15 197	-15 197
Installationer	-27 626	-9 475
	<b>- 42 823</b>	<b>- 24 672</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-75 986	-60 788
Installationer	-76 801	-49 174
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 152 786</b>	<b>- 109 963</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>523 061</b>	<b>157 510</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	75 988	91 186
Installationer	447 073	66 324

E

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	1 083
Skattekonto	40 629	31 758
Andra kortfristiga fordringar	0	18 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>40 629</b>	<b>50 841</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 294	36 902
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 378	35 378
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 718	165 367
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>87 390</b>	<b>237 647</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	4 524 081	3 808 925
Transaktionskonto	910 086	792 180
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 434 166</b>	<b>4 601 105</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	5 058 755	3 666 411
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-179 656	-97 656
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 879 099</b>	<b>3 568 755</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,17%		356 411,00	0,00	17 656,00	338 755,00
SWEDBANK	1,53%	2020-10-23	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
SWEDBANK	0,85%	2019-09-25	910 000,00	0,00	80 000,00	830 000,00
SWEDBANK	1,56%	2021-08-25	0,00	1 500 000,00	10 000,00	1 490 000,00
<b>Summa</b>			<b>3 666 411,00</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>107 656,00</b>	<b>5 058 755,00</b>

\* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 179 656 kr varför denna delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2-5 är ca 193 656 kr årligen.

**Not 16 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	402 561	431 241
Skuld sociala avgifter och skatter	0	21 803
Avräkning hyror och avgifter	0	1 740
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>402 561</b>	<b>454 784</b>

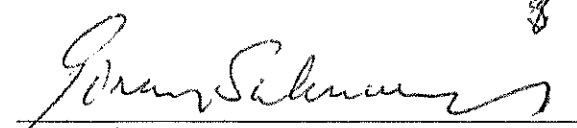
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

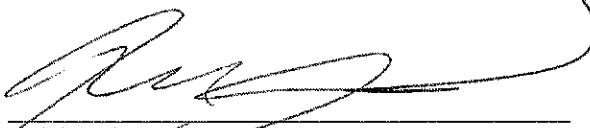
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 099	1 901
Upplupna elkostnader	9 919	7 210
Upplupna värmekostnader	74 141	76 121
Upplupna kostnader för renhållning	348	368
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 440
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 668	211 235
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>233 050</b>	<b>314 399</b>

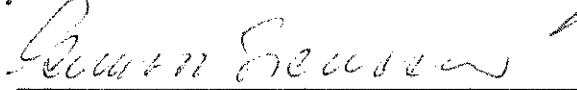
**Not Ställda säkerheter**

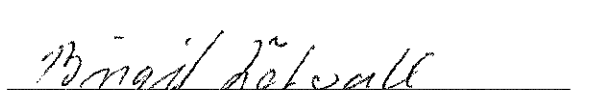
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 069 700	5 564 700

Styrelsens underskrifter, Simrishamn 2019- 04 -03

  
Göran Salomonsson

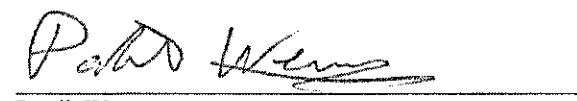
  
Felicia Tolentino

  
Gunvor Svensson

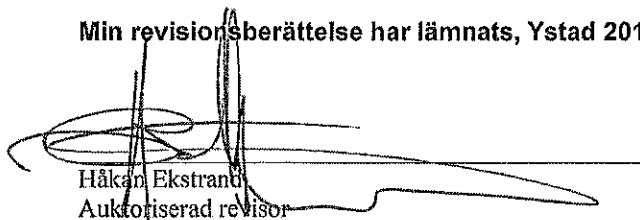
  
Birgit Löfvall

  
Bengt Lundgren

Mitt granskningsprogram har lämnats, Simrishamn 2019- 04 -08

  
Patrik Wennström  
Föreningsrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2019-04-18

  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Yrev AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Anden  
Org.nr 738800-1120

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Anden för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionsmed 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 BRF Anden för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 tryggsamt sätt.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

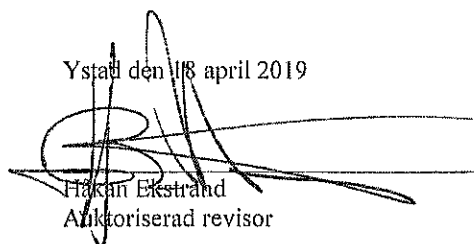
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 den 18 april 2019



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

---

# BRF Anden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Anden i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

