

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf S:t Lars Park  
Org nr: 769621- 7665



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf S:t Lars  
Park får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-11.

Riksbyggen Brf S:t Lars Park ligger på bästa läge mitt i den rofyllda och historiskt intressanta S:t Lars Park i södra Lund. Den gamla och lummiga parken, från senare hälften av 1800-talet, är som gjord för sköna promenader, joggingturer och avkoppling. Föreningens utemiljö består till största del av grönytor som smälter ihop med resten av parken. Gården erbjuder en liten lekplats med gungor, sandlåda och bänkar med bord att slå sig ner vid för att njuta av omgivningen. Till varje lägenhet följer möjligheten att hyra en markparkeringsplats. Utöver detta har föreningen ett antal garage- och carportplatser till vilka det finns en separat kö. I källaren i varje hus finns det rymliga cykelförråd för säker förvaring.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket beror på ökade intäkter samt att kostnaden för filterbyte i 2018 avsåg 2018 och 2017, vilket förklarar resterande del av förändringen i årets resultat.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, vilket till största delen beror på att föreningen har tecknat ett förvaltnings avtal med Riksbyggen gällande fastighetsservice. Av samma anledning har föreningens kostnader för förvaltning ökat.

Årets resultat jämfört med budget är bättre främst p.g.a. lägre kostnader för räntor och förvaltning än budgeterat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningen har full utgiftstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 148% till 122%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 480 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



LA

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klostergården 2:20 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 55 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Karpvägen 4, 8 och 10 i Lund-stad.

### Byggteknik:

- Uppvärmning: Fjärrvärme. Vattenburet system med termostatreglerade radiatorer.
- Stomme: Bärande väggar i betong och stålpelare i yttervägg.
- Fasad: Tegel och putsad fasad.
- Takhöjd: ca 2,5 m.
- Väggar: En del väggar i betong, i övrigt gips.
- Yttertak: Papp.
- Fönster: Trä/aluminium med isolerglas.
- Ventilation: FTX-aggregat, ett ventilationssystem där värmen i frånluften återvinns och uppvärmningsbehovet reduceras.
- Individuell vattenavstängning till varje lägenhet

Föreningen har en försäkring tecknad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|
| 3     | 33    | 19    | 55    |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | Carportar | P-platser |
|---------|--------|-----------|-----------|
| 1       | 10     | 14        | 34        |

Total tomtarea 11 007 m<sup>2</sup>

Bostäder, bostadsrätt 5 026 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 118 084 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen har under 2019 blivit medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



LA

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <b>Leverantör</b>            | <b>Avtal</b>                      |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Riksbyggen                   | Ekonomisk förvaltning             |
| Riksbyggen                   | Teknisk förvaltning               |
| Riksbyggen                   | Fastighetservice                  |
| Bravida                      | Fläktservice                      |
| Allservice & Miljöutveckling | Akut jour/Fastighetservice        |
| Lunds Renhållningsverk       | Avfallshantering                  |
| Pantektor                    | Besiktningar                      |
| Telia Sonera                 | Bredband - Fiber (Kollektivavtal) |
| Telia Sonera                 | Digital-TV (Kollektivavtal)       |
| Kraftringen                  | Elnät och Elförbrukning           |
| Kraftringen                  | Fjärrvärme                        |
| Folksam                      | Fastighetsförsäkring              |
| Loopia                       | Hemsida                           |
| Hissinspektion               | Inspecta                          |
| Hissreparation               | Kone                              |
| BBGruppen Byggbeslag         | Nycklar                           |
| Klottrets Fiende             | Sanering                          |
| Allservice & Miljöutveckling | Snöskottning (Avslutades 2019)    |
| Allservice & Miljöutveckling | Städning (Avslutades 2019)        |
| Telia Sonera                 | Telefoni(Kollektivavtal)          |
| VA Syd                       | Vatten & Avlopp                   |
| Prenad                       | Ventilation                       |

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

**Föreningens underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 631 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 325 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 216 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 707 tkr (141 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 656 tkr ( 131 kr/m<sup>2</sup>).



LA

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning | År   | Kommentar   |
|--|------|---|
| Plattsättning                            | 2017 | Plattsättning intill parkeringsplatser som angränsar till rabatt. |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|
| Liv Aronsson        | Ordförande         | 2020                           |
| Moa Mitchell        | Sekreterare        | 2020                           |
| Erik Malmquist      | Ledamot            | 2020                           |
| Per Johnsson        | Ledamot            | 2020                           |
| Michael Svalenius   | Ledamot            | 2020                           |
| Patrik Magnusson    | Ledamot Riksbyggen | Utses av Riksbyggen            |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Ulf Thorén          | Suppleant          | 2020                           |
| Niklas Frisell      | Suppleant          | Utses av Riksbyggen            |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer    |                      | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Håkan Ekstrand, YrevAB | Auktoriserad revisor | 2020                           |
| Valberedning           |                      | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Martin Aronsson        |                      | 2020                           |
| Hans Wärnerup          |                      | 2020                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen röstat igenom ett byte till Riksbyggens medlemsstadgar samt att bli medlemmar i Riksbyggens Intresseföreningen.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift har inte ändrats sedan inflyttning.

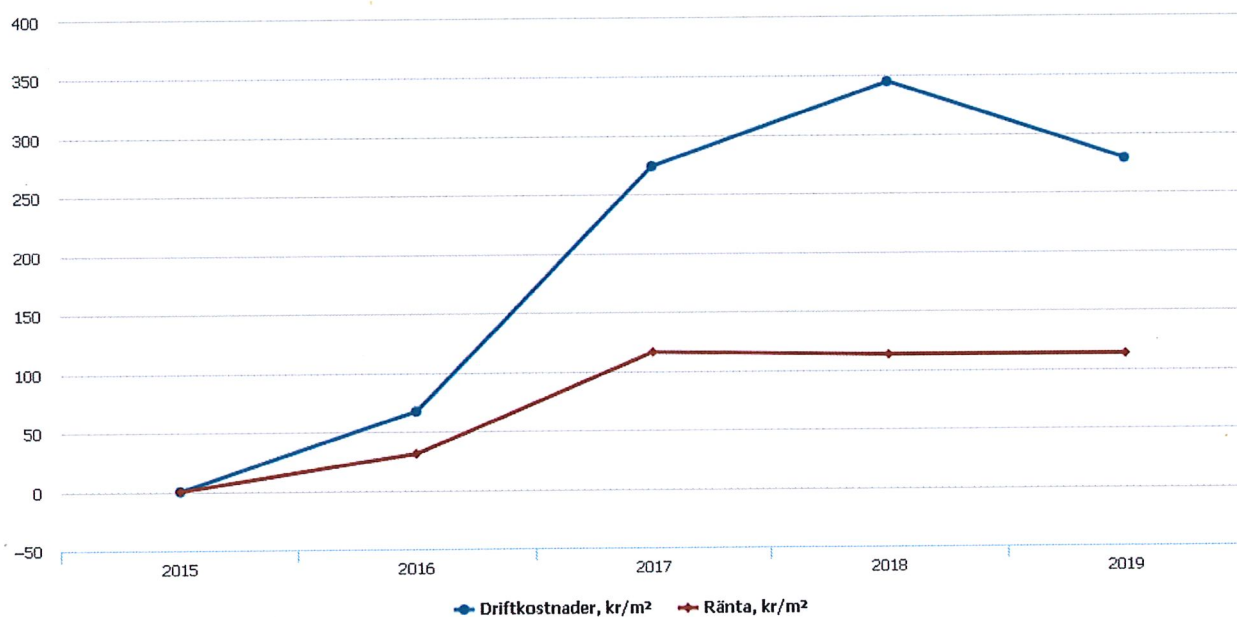
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)  | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning   | 3 902  | 3 799  | 3 810  | 955    |
| Resultat efter finansiella poster   | 129    | -38    | 327    | 46     |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 1 480  | 1 313  | 1 677  | 798    |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 839    | -195   | 1 640  | 798    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 130    | 300    | 8      | 0      |
| Soliditet %   | 71     | 71     | 71     | 69     |
| Likviditet %  | 122    | 149    | 59     | 97     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 673    | 660    | 660    | 668    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 281    | 345    | 274    | 67     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 113    | 113    | 116    | 31     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 10 727 | 11 033 | 11 123 | 11 513 |
| Skuldkvot %   | 13,76  | 14,53  | 14,68  | 61,00  |



**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 i procent av balansomslutningen.



LA

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet             |                  | Fritt               |                |
|----------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                  | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början          | 135 500 000        | 1 544 856        | -1 172 423          | -38 038        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                    |                  | -38 038             | 38 038         |
| Reservering underhållsfond       |                    | 656 000          | -656 000            |                |
| Årets resultat                   |                    |                  |                     | 129 463        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>135 500 000</b> | <b>2 200 856</b> | <b>-1 866 461</b>   | <b>129 463</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -1 210 461        |
| Årets resultat                        | 129 463           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -656 000          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-1 736 998</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>-1 736 998</b> |
|--|-------------------|

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



LA



# Resultaträkning

| Belopp i kr  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                          |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | Not 2<br>3 902 364       | 3 798 506                |
| Övriga rörelseintäkter                               | Not 3<br>17 521          | 17 556                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         | <b>3 919 885</b>         | <b>3 816 061</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |                          |                          |
| Driftkostnader                                       | Not 4<br>-1 412 462      | -1 734 230               |
| Övriga externa kostnader                             | Not 5<br>-397 523        | -140 339                 |
| Personalkostnader                                    | Not 6<br>-58 178         | -59 796                  |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | -1 350 656               | -1 350 656               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        | <b>-3 218 819</b>        | <b>-3 285 021</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>701 066</b>           | <b>531 041</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 27                       | 137                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | Not 7<br>-571 629        | -569 215                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      | <b>-570 854</b>          | <b>-569 078</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             | <b>129 463</b>           | <b>-38 038</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>129 463</b>           | <b>-38 038</b>           |



LA

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 189 037 673        | 190 388 329        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>189 037 673</b> | <b>190 388 329</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andelar i intresseföretag                      | Not 9  | 82 500             | 0                  |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>82 500</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>189 120 173</b> | <b>190 388 329</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 429                | 149                |
| Övriga fordringar                              |        | 2 467              | 2 458              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 188 835            | 56 918             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>191 731</b>     | <b>59 525</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 11 | 1 247 503          | 1 308 131          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 247 503</b>   | <b>1 308 131</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 439 234</b>   | <b>1 367 656</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>190 559 406</b> | <b>191 755 985</b> |



LA

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 135 500 000        | 135 500 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 200 856          | 1 544 856          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>137 700 856</b> | <b>137 044 856</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -1 866 461         | -1 172 423         |
| Årets resultat                               |        | 129 463            | -38 038            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 736 997</b>  | <b>-1 210 461</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>135 963 859</b> | <b>135 834 395</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 53 418 805         | 54 996 805         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>53 418 805</b>  | <b>54 996 805</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 504 000            | 456 000            |
| Leverantörsskulder                           |        | 163 148            | 118 991            |
| Skatteskulder                                |        | 20 370             | 19 060             |
| Övriga skulder                               |        | 0                  | 780                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 489 224            | 329 954            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 176 743</b>   | <b>924 785</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>190 559 406</b> | <b>191 755 985</b> |



LA

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2019-12-31        | 2018-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 129 463           | -38 038          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar   | 1 350 656         | 1 350 656        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 480 119</b>  | <b>1 312 618</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -94 861           | 378 413          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 151 606           | - 79 492         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 551 871</b>  | <b>1 611 539</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | -82 500           | 0                |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-82 500</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Förändring av skuld   | -1 530 000        | -456 000         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  | 0                 | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 530 000</b> | <b>-456 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-60 629</b>    | <b>1 155 539</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>1 308 131</b>  | <b>152 592</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>1 247 502</b>  | <b>1 308 131</b> |



LA

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 384 312                | 3 317 868                |
| Hyror, garage                         | 72 000                   | 72 000                   |
| Hyror, p-platser                      | 156 400                  | 149 400                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 800                   | -2 400                   |
| Elavgifter                            | 148 932                  | 115 118                  |
| Kabel-tv avgifter                     | 146 520                  | 146 520                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 902 364</b>         | <b>3 798 506</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 15 320                   | 13 675                   |
| Fakturerade kostnader                  | 540                      | 210                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | 2                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 1 661                    | 3 669                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>17 521</b>            | <b>17 556</b>            |



LA

**Not 4 Driftkostnader**

|                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                          | -27 185                  | -71 179                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt  | -10 840                  | -9 530                   |
| Försäkringspremier                    | -29 711                  | -27 840                  |
| Kabel- och digital-TV                 | -149 380                 | -149 284                 |
| Serviceavtal                          | -52 444                  | -100 208                 |
| Obligatoriska besiktningar            | -55 521                  | -51 205                  |
| Snö- och halkbekämpning               | -11 107                  | -31 884                  |
| Drift och förbrukning, övrigt         | -11 324                  | -6 875                   |
| Förbrukningsmaterial och -inventarier | -34 323                  | -108 465                 |
| Vatten                                | -124 993                 | -124 103                 |
| Fastighetsel                          | -340 811                 | -334 970                 |
| Uppvärmning                           | -365 713                 | -366 775                 |
| Sophantering och återvinning          | -75 771                  | -74 205                  |
| Fastighetsservice                     | -123 337                 | -277 707                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>           | <b>-1 412 462</b>        | <b>-1 734 230</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -316 563                 | -74 249                  |
| IT-kostnader                               | 0                        | -6 160                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -6 500                   | -31 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -9 704                   | -10 013                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 675                   | -225                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -12 726                  | -10 468                  |
| Kontorsmateriel                            | -222                     | -3 113                   |
| Konsultarvoden                             | -28 613                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -7 535                   | -1 346                   |
| Övriga externa kostnader                   | -13 984                  | -3 515                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-397 523</b>          | <b>-140 339</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -46 497                  | -45 500                  |
| Sociala kostnader              | -11 681                  | -14 296                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-58 178</b>           | <b>-59 796</b>           |



LA

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -569 381          | -563 947          |
| Räntekostnader Skatteverket                             | -75               | -5 268            |
| Övriga finansiella kostnader                            | -571 629          | 0                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-570 881</b>   | <b>-569 215</b>   |

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|   | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 162 078 747        | 162 078 747        |
| Mark  | 31 350 058         | 31 350 058         |
|   | <b>193 428 805</b> | <b>193 428 805</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>193 428 805</b> | <b>193 428 805</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader  | -3 040 476        | -1 689 820        |
|  | <b>-3 040 476</b> | <b>-1 689 820</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 350 656        | -1 350 656        |
|  | <b>-1 350 656</b> | <b>-1 350 656</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-4 391 132</b> | <b>-3 040 476</b> |

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 157 687 615 | 159 038 271 |
| Mark      | 31 350 058  | 31 350 058  |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>118 084 000</b> | <b>108 953 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | 82 644 000         | 75 559 000         |
| <i>varav mark</i>            | 35 440 000         | 33 394 000         |

**Not 9 Andelar i intresseföretag**

|   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| 165 garantikapital bevis á 500 kr i Riksbyggen intresseförening | 82 500            | 0                 |
| <b>Summa andelar i intresseföretag</b>                          | <b>82 500</b>     | <b>0</b>          |



LA

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 21 085         | 19 169        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 99 311         | 18 563        |
| Upplupna intäkter för el                                  | 31 094         | 19 186        |
| Förutbetald Kabel-Tv avgift                               | 37 345         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>188 835</b> | <b>56 918</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto           | 1 247 503        | 1 308 131        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 247 503</b> | <b>1 308 131</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 53 922 805        | 55 452 805        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -504 000          | -456 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>53 418 805</b> | <b>54 996 805</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK     |            | 2018-09-28          | 17 518 805,00        | -17 480 805,00          | 38 000,00           | 0,00                 |
| SWEDBANK     |            | 2019-09-25          | 18 967 000,00        | -17 891 000,00          | 1 076 000,00        | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 1,27%      | 2021-09-24          | 18 967 000,00        | 0,00                    | 152 000,00          | 18 815 000,00        |
| NORDEA       | 0,90%      | 2022-03-16          | 0,00                 | 17 480 805,00           | 264 000,00          | 17 216 805,00        |
| SEB          | 0,70%      | 2023-09-28          | 0,00                 | 17 891 000,00           | 0,00                | 17 891 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>55 452 805,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 530 000,00</b> | <b>53 922 805,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 504 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 016 000kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 51 436 805 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 14 610            | 15 072            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 979             | 5 033             |
| Upplupna elkostnader                                      | 30 317            | 36 342            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 50 511            | 45 599            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 5 435             | 5 285             |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 7 875             | 17 000            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 46 500            | 45 503            |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0                 | 18 774            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 329 997           | 141 346           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>489 224</b>    | <b>329 954</b>    |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 57 978 805        | 57 978 805        |

**Styrelsens underskrifter**

Lund 20-05-21

Ort och datum



Liv Aronsson



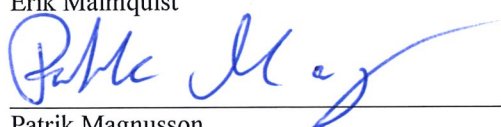
Moa Mitchell



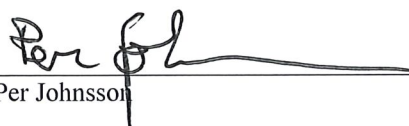
Erik Malmquist



Michael Svalenius

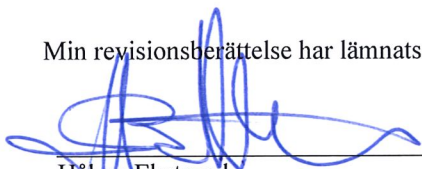


Patrik Magnusson



Per Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats 27 maj 2020



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Yrev AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 300902 - Riksbyggen  
Brf S:t Lars Park  
Org.nr 769621-7665

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 300902 - Riksbyggen Brf S:t Lars Park för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 300902 - Riksbyggen Brf S:t Lars Park för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet

kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

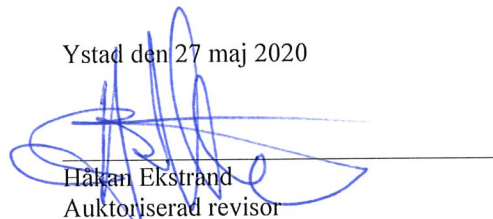
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 27 maj 2020



Håkan Ekstrand  
Auktoniserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

## **Arsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# Riksbyggen Brf S:t Lars Park

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf S:t Lars Park 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)

