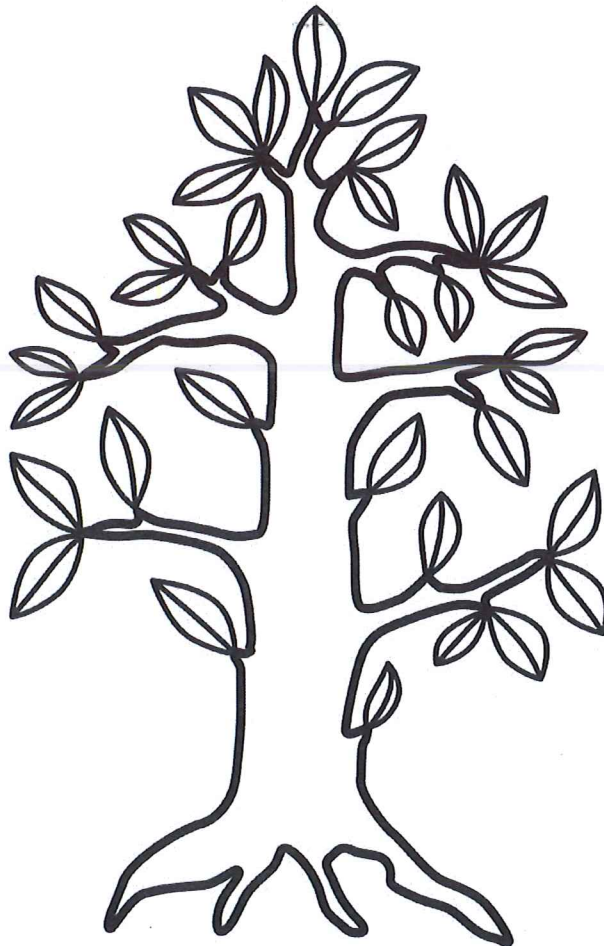


---

## Årsredovisning

RBF Älvan  
Org nr: 716438-4401

2016-07-01 - 2017-06-30



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

Bilagor  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Älvan får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-07-01 till 2017-06-30

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 1987-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-17.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a ökade kostnader för underhåll och reparationer. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. det förmånliga ränteläget. 12 283 kr av årets räntekostnader borde egentligen belastat föregående år men tas upp i år p.g.a sen fakturering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår skapar förutsättningar för en långsiktig hållbar utveckling för föreningen och tar hänsyn till framtida underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 581 % till 692 %  
I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 840 tkr.  
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bågen 4 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns 16 byggnader med 55 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Högalidsvägen 113-143 i Kävlinge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

#### Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 12    | 24    | 18    | 1     | 55    |

Total bostadsarea: 4 852 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115 tkr och planerat underhåll för 161 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 712 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 371 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 096 tkr vilket även är den långsiktigt genomsnittliga underhållskostnaden som ges av underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning    | År        | Kommentar                |
|----------------|-----------|--------------------------|
| Gaspannor      | 2009-2013 | Utbyte                   |
| Lekplatser     | 2013-2014 | Målning                  |
| Köksfläktar    | 2012      | Utbyte                   |
| Föreningslokal | 2012      | Målning, golv, belysning |
| Gaspannor      | 2015      | Underhåll                |
| Ventillation   | 2016      | Ventillationskontroll    |

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning   | Belopp |
|---------------|--------|
| Fläktservicer | 40     |
| Lövsilar      | 53     |
| Sandlådor     | 68     |

#### Planerat underhåll

| Beskrivning | År   | Kommentar   |
|-------------|------|-------------|
| Fasader     | 2018 | Målning     |
| Mark        | 2018 | Asfaltering |
| Fasader     | 2019 | Tegelfogar  |
| Fönster     | 2021 | Byte        |



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

| Styrelse                          |                      |                               |                                |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Ordinarie ledamöter               | Uppdrag              | Utsedd av/kommentar           | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Elsa Hansson                      | Ordförande           |                               | 2018                           |
| Eva Karlsson                      | Vice ordförande      |                               | 2018                           |
| Ina Zachhau                       | Sekreterare          |                               | 2017                           |
| Jarmo Kuokkanen                   |                      |                               | 2017                           |
| Peter Frennhoff                   |                      | Utsedd av Riksbyggen          | 2017                           |
| Styrelsesuppleanter               |                      | Utsedd av/kommentar           | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Lennart Johansson                 |                      |                               | 2018                           |
| Britt Norne                       |                      |                               | 2017                           |
| Rolf Nilsson                      |                      |                               | 2017                           |
| Andreas ÅKrlsson                  |                      |                               | 2017                           |
| Linus Cavander                    |                      | Utsedd av Riksbyggen          | 2017                           |
| Revisorer och övriga funktionärer |                      |                               |                                |
| Ordinarie revisorer               | Uppdrag              | Utsedd av/kommentar           |                                |
| Håkan Ekstrand, Yrev AB           | Auktoriserad revisor |                               |                                |
| Daniel Paulsson                   | Föreningsrevisor     |                               |                                |
| Revisorssuppleanter               |                      | Utsedd av/kommentar           |                                |
| Kerstin Nillson                   |                      | Föreningens revisorssuppleant |                                |
| Valberedning                      |                      | Utsedd av/kommentar           |                                |
| Leif Jakobsson                    |                      | Sammanställande               |                                |
| Jonas Eriksson                    |                      |                               |                                |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

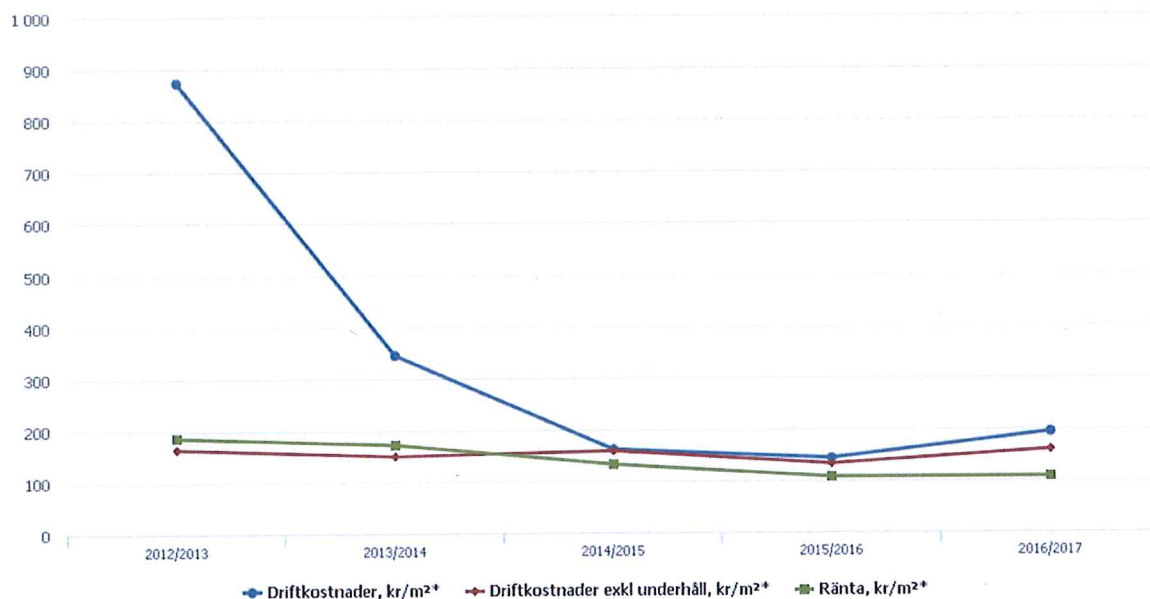
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

## Flerårsöversikt



| Nyckeltal  | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 | 2013/2014 | 2012/2013 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning  | 3 428     | 3 355     | 3 305     | 3 241     | 3 086     |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 1 298     | 1 485     | 1 227     | 82        | -2 647    |
| Resultat före avskrivningar  | 1 798     | 1 985     | 1 728     | 582       | -2 147    |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | 702       | 952       | 634       | -486      | -3 165    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                                 | 226       | 213       | 226       | 220       | 210       |
| Balansomslutning   | 35 983    | 35 121    | 34 274    | 33 369    | 34 086    |
| Soliditet %  | 29        | 26        | 22        | 19        | 19        |
| Likviditet %   | 692       | 581       | 417       | 428       | 393       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                   | 707       | 691       | 681       | 668       | 636       |
| Driftkostnader, kr/m²  | 193       | 143       | 161       | 344       | 873       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²                                 | 159       | 132       | 158       | 149       | 163       |
| Ränta, kr/m²   | 105       | 107       | 132       | 171       | 185       |
| Underhållsfond, kr/m²  | 732       | 540       | 337       | 114       | 90        |
| Lån, kr/m²   | 5 180     | 5 284     | 5 388     | 5 492     | 5 594     |
| Skuldkvot %  | 7,28      | 7,64      | 7,89      | 8,22      | 8,78      |

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet          |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 3 804 993       | 2 618 059        | 1 269 347           | 1 485 498      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | 1 485 498           | -1 485 498     |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 096 000        | -1 096 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -160 500         | 160 500             |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 1 298 034      |
| Vid årets slut                    | 3 804 993       | 3 553 559        | 1 819 345           | 1 298 034      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 2 754 845        |
| Årets resultat                          | 1 298 034        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 096 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 160 500          |
| Summa                                   | <u>3 117 379</u> |

Att balansera i ny räkning 3 117 379

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m.  |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 3 428 061                | 3 354 918                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 25 148                   | 738                      |
| Summa rörelseintäkter   |        | 3 453 209                | 3 355 656                |
| Rörelsekostnader  |        |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4  | -934 091                 | -693 254                 |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -221 867                 | -159 975                 |
| Personalkostnader   | Not 6  | -100 298                 | -100 002                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -500 000                 | -500 000                 |
| Summa rörelsekostnader  |        | -1 756 256               | -1 453 231               |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>  |        | <b>1 696 953</b>         | <b>1 902 425</b>         |
| Finansiella poster  |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 97 290                   | 97 290                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 12 005                   | 6 566                    |
| Räntekostnader och liknande poster  | Not 10 | -508 214                 | -520 783                 |
| Summa finansiella poster  |        | -398 919                 | -416 927                 |
| Resultat efter finansiella poster   |        | 1 298 034                | 1 485 498                |
| Årets resultat  |        | 1 298 034                | 1 485 498                |



# Balansräkning

| Belopp i kr   |        | 2017-06-30        | 2016-06-30        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| Materiella anläggningstillgångar                                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark  | Not 11 | 28 869 065        | 29 369 065        |
| Summa materiella anläggningstillgångar                            |        | 28 869 065        | 29 369 065        |
| Finansiella anläggningstillgångar                                 |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 12 | 1 057 500         | 1 057 500         |
| Summa finansiella anläggningstillgångar                           |        | 1 057 500         | 1 057 500         |
| Summa anläggningstillgångar                                       |        | 29 926 565        | 30 426 565        |
| Omsättningstillgångar   |        |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar   |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 13 | 6 034             | 0                 |
| Övriga fordringar   | Not 14 | 157 514           | 59 908            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 15 | 90 834            | 70 694            |
| Summa kortfristiga fordringar                                     |        | 254 382           | 130 602           |
| Kassa och bank  |        |                   |                   |
| Kassa och bank  | Not 16 | 5 801 631         | 4 564 144         |
| Summa kassa och bank  |        | 5 801 631         | 4 564 144         |
| Summa omsättningstillgångar                                       |        | 6 056 013         | 4 694 746         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   |        | <b>35 982 578</b> | <b>35 121 311</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2017-06-30 | 2016-06-30        |                   |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| Eget kapital                                 |            |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 3 804 993  | 3 804 993         |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 553 559  | 2 618 059         |                   |
| Summa bundet eget kapital                    | 7 358 552  | 6 423 052         |                   |
| Fritt eget kapital                           |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 819 345  | 1 269 347         |                   |
| Årets resultat                               | 1 298 034  | 1 485 498         |                   |
| Summa fritt eget kapital                     | 3 117 379  | 2 754 845         |                   |
| Summa eget kapital                           | 10 475 930 | 9 177 896         |                   |
| Skulder                                      |            |                   |                   |
| Långfristiga skulder                         |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17     | 24 631 580        | 25 135 580        |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 24 631 580        | 25 135 580        |
| Kortfristiga skulder                         |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 63 310            | 1 922             |
| Övriga skulder                               | Not 18     | 17 952            | 17 039            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 504 000           | 504 000           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19     | 289 806           | 284 874           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 833 068           | 807 835           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>35 982 578</b> | <b>35 121 311</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år | Slutår |
|-----------------------|---------------------|----------|--------|
| Byggnader             | Linjär              | 84       | 2073   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 428 061                | 3 354 918                |
| Summa nettoomsättning | 3 428 061                | 3 354 918                |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 2 016                    | 0                        |
| Fakturerade kostnader                  | 180                      | 720                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 90                       | 18                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 4 458                    | 0                        |
| Försäkringsersättningar                | 18 404                   | 0                        |
| Summa övriga rörelseintäkter           | 25 148                   | 738                      |

Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -160 500                 | -52 175                  |
| Reparationer                         | -115 008                 | -26 158                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -271 852                 | -298 815                 |
| Försäkringspremier                   | -44 007                  | -40 442                  |
| Kabel- och digital-TV                | -43 898                  | -32 794                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 900                    | 2 400                    |
| Obligatoriska besiktningar           | -2 444                   | -48 172                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -32 453                  | -22 181                  |
| Förbrukningsinventarier              | -5 003                   | -7 245                   |
| Vatten                               | -170 150                 | -101 666                 |
| Fastighetsel                         | -17 247                  | -15 746                  |
| Sophantering och återvinning         | -71 979                  | -50 262                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -2 449                   | 0                        |
| Summa driftkostnader                 | -934 091                 | -693 254                 |

Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -152 844                 | -134 702                 |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -7 625                   | -7 125                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -4 156                   | -1 567                   |
| Kreditupplysningar                         | -200                     | -2 063                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 584                   | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -4 791                   | -6 417                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 310                   | -2 310                   |
| Bankkostnader                              | -180                     | -135                     |
| Övriga externa kostnader                   | -46 177                  | -5 656                   |
| Summa övriga externa kostnader             | -221 867                 | -159 975                 |

Not 6 Personalkostnader

|   | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -31 750                  | -44 450                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -37 400                  | -36 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -11 075                  | -500                     |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -818                     | -500                     |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -19 255                  | -18 552                  |
| Summa personalkostnader                               | -100 298                 | -100 002                 |

| Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|---|------------|------------|
|   | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Avskrivning Byggnader   | -500 000   | -500 000   |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -500 000   | -500 000   |

| Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|--|------------|------------|
|  | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Andelsutdelning Riksbyggen                                   | 97 290     | 97 290     |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 97 290     | 97 290     |

| Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster         | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|--|------------|------------|
|  | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Ränteintäkter från bankkonton                          | 11 689     | 0          |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                | 0          | 6 075      |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                | 0          | 102        |
| Övriga ränteintäkter                                   | 316        | 389        |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 005     | 6 566      |

| Not 10 Räntekostnader och liknande poster        | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|--|------------|------------|
|  | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Räntekostnader för fastighetslån                 | -470 006   | -503 067   |
| Övriga finansiella kostnader                     | -38 208    | -17 716    |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -508 214   | -520 783   |



Not 11 Byggnader och mark

| Anskaffningsvärden                           | 2017-06-30   | 2016-06-30   |
|--|--------------|--------------|
| Vid årets början                             |              |              |
| Byggnader                                    | 46 074 928   | 46 074 928   |
| Mark   | 969 065      | 969 065      |
|  | 47 043 993   | 47 043 993   |
| Summa anskaffningsvärden                     | 47 043 993   | 47 043 993   |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |              |              |
| Vid årets början                             |              |              |
| Byggnader                                    | -17 674 928  | -17 174 928  |
| Årets avskrivningar                          |              |              |
| Årets avskrivning byggnader                  | -500 000     | -500 000     |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 18 174 928 | - 17 674 928 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 28 869 065   | 29 369 065   |
| Varav  |              |              |
| Byggnader                                    | 27 900 000   | 28 400 000   |
| Mark   | 969 065      | 969 065      |
| Taxeringsvärden                              |              |              |
| Byggnader                                    | 24 106 000   | 24 106 000   |
| Mark   | 12 141 000   | 12 141 000   |
| Totalt taxeringsvärde                        | 36 247 000   | 36 247 000   |

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

|  | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--|------------|------------|
| Andelar i Riksbyggen                       | 1 057 500  | 1 057 500  |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag | 1 057 500  | 1 057 500  |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

|   | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar              | 6 034      | 0          |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 6 034      | 0          |

## Not 14 Övriga fordringar

|                                | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattefordringar               | 38 865     | 38 865     |
| Skattekonto                    | 21 359     | 21 043     |
| Övriga kortfristiga fordringar | 97 290     | 0          |
| Summa övriga fordringar        | 157 514    | 59 908     |

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter                              | 8 916      | 0          |
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 23 292     | 20 716     |
| Förutbetald vattenavgift                            | 28 978     | 26 782     |
| Förutbetald renhållning                             | 11 904     | 12 273     |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                         | 11 025     | 10 924     |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 719      | 0          |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 90 834     | 70 694     |

## Not 16 Kassa och bank

|                              | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|------------------------------|------------|------------|
| Handkassa                    | 67 112     | 51 704     |
| Bankmedel                    | 4 902 773  | 0          |
| Transaktionskonto            | 831 747    | 0          |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 0          | 4 512 440  |
| Summa kassa och bank         | 5 801 631  | 4 564 144  |

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

|  | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--|------------|------------|
| Inteckningslån   | 25 135 580 | 25 639 580 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -504 000   | -504 000   |
| Långfristig skuld vid årets slut                                 | 24 631 580 | 25 135 580 |

| Långgivare | Ränta  | Räntan bunden till | Ing. skuld    | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld |
|------------|--------|--------------------|---------------|-------------------------|--------------------|----------------|
| SWEDBANK   | 0,74 % | 2018-12-31         | 8 821 580,00  | 0,00                    | 0,00               | 8 821 580,00   |
| SWEDBANK   | 2,07 % | 2020-08-25         | 8 587 500,00  | 0,00                    | 150 000,00         | 8 437 500,00   |
| SWEDBANK   | 2,78%  | 2021-08-25         | 8 230 500,00  | 0,00                    | 354 000,00         | 7 876 500,00   |
| Summa      |        |                    | 25 639 580,00 | 0,00                    | 504 000,00         | 25 135 580,00  |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 504 000,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 016 000,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 615 580,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2017-06-30    | 2016-06-30    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 17 952        | 16 979        |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0             | 60            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>17 952</b> | <b>17 039</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2017-06-30     | 2016-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 16 212         | 3 800          |
| Upplupna elkostnader                                      | 2 943          | 853            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 7 625          | 7 625          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 9 710          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 253 316        | 272 596        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>289 806</b> | <b>284 874</b> |

**Ställda säkerheter**

|                      | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 43 404 000 | 43 404 000 |

Föreningen har inga eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat installation av fiber vilket kommer att förse medlemmarna med bredband och tv via avtal med Telenor. Detta kommer att medföra en avgift för kommunikation som kommer att läggas på avin. Arbetet kommer att vara klart under hösten 2017.

## Styrelsens underskrifter

Kävlinge 17-10-10  
Ort och datum

Elsa Hansson  
Elsa Hansson

Eva Karlsson  
Eva Karlsson

Ina Zachau  
Ina Zachau

Jarmo Kuokkanen  
Jarmo Kuokkanen

Peter Frennhoff  
Peter Frennhoff

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-11-20

Håkan Ekstrand  
Håkan Ekstrand, Yvev AB  
Auktoriserad revisor

Mitt granskningsprogram har lämnats 2017-

Daniel Paulsson  
Daniel Paulsson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Älvan, org.nr 716438-4401

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Älvan för räkenskapsåret 20160701-20170630.

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 20170630 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 revisionssed 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 på fel, 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 fel 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 RBF Älvan för räkenskapsåret 20160701-20170630 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

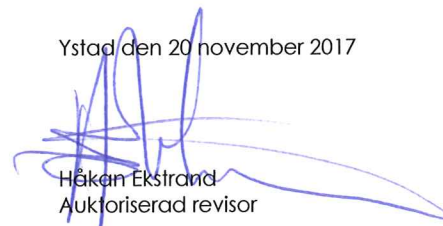
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 20 november 2017



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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. 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.



---

# RBF Älvan

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Älvan 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)

