

---

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Emmabodahus nr 3  
Org nr: 732400-1895





## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Emmabodahus nr 3**

**Datum**           måndagen den 22 februari 2021

**Dagordning**   § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
- T) Stämmans avslutande





---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Emmabodahus nr 3  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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 1956-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-28.

Föreningen har sitt säte i Emmaboda kommun.

Årets resultat hänsyn taget till fondförändringar visar ett överskott på 153 679 kr. Överskottet beror främst på mindre kostnader för kabel-tv då man tecknat nytt avtal samt mindre kostnader för personal, uppvärmning, reparationer än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 281% till 383%.

I resultatet ingår avskrivningar med 106 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 411 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkan 27 i Emmaboda kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1958. Fastighetens adress är Södergatan 31 A-C.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	12
3 rum och kök	9

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Garage	4

Total tomtarea 1 811 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 505 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 5 928 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 5 928 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har en deltidsanställd fastighetskötare som ansvarar för både den yttre och inre miljön.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (underhåll)
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (brandskydd)
Emmaboda energi	Fjärrvärme, el
Telia	Kabel-TV
LR Installation	Serviceavtal för samtliga maskiner i tvättstuga och torkrummen

#### 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 8 tkr och planerat underhåll för 14 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 606 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på ca 261 tkr (173,42 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 165 tkr (109,63 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonginglasning	1997/1998
Stambyte	2001/2002
Fönsterbyte	2003/2004
Takbyte	2005/2006
Lägenhetsdörrar/garageportar	2007/2008
Bredbandsinstallation	2009/2010
Måleri- och elarbeten i trapphus och källare	2016/2017
Entrédörrar	2017/2018

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	13 942

Planerat underhåll	År	Kommentar
Elinstallationer	2022	Ej beslutat

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Susanne Sjögren	Ordförande	2021
Karolina Bruze	Sekreterare	2022
Anne Larsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Johan Hertzberg	Suppleant	2022
Carolina Chyrtraeus	Suppleant	2021
Stefan Johansson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Styrelsen	Stämman

<b>Vicevärd</b>
Susanne Sjögren

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-10-01.

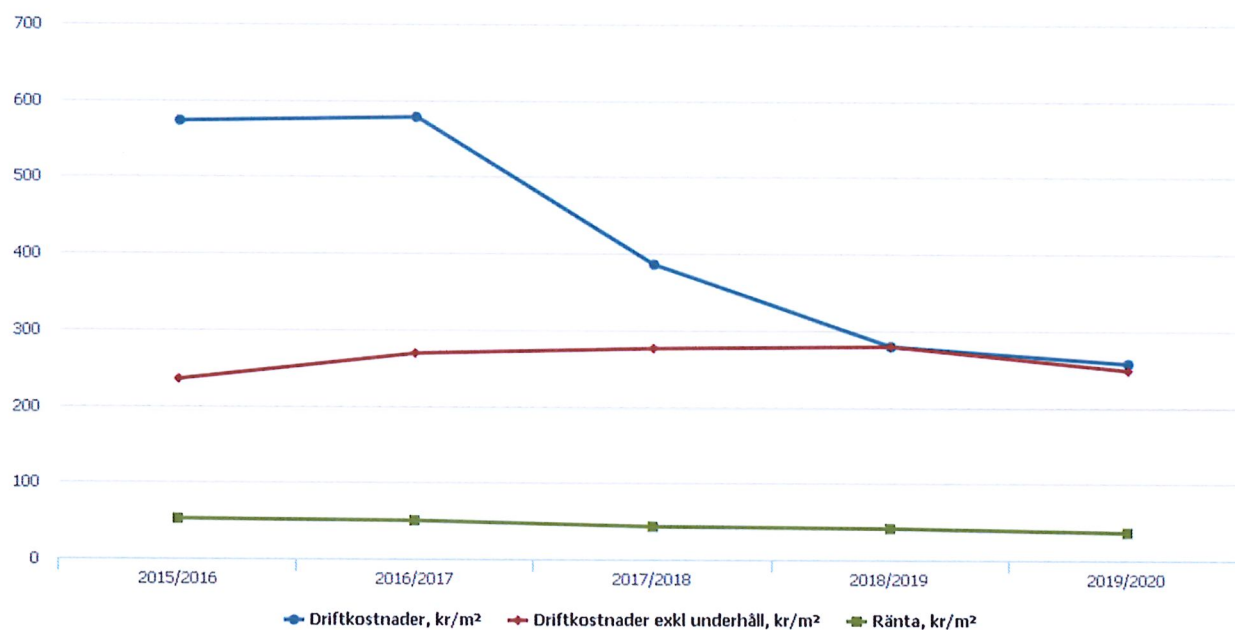
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 044	1 044	1 043	1 024	1 022
Resultat efter finansiella poster	305	215	71	-262	-287
Årets resultat	305	215	71	-262	-287
Resultat exklusive avskrivningar	411	337	193	-154	-177
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	246	172	28	-319	-342
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	110	110	110	110	110
Balansomslutning	4 138	3 912	3 734	3 728	4 065
Soliditet %	23	16	11	9	15
Likviditet %	383	281	214	222	298
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	689	688	688	675	675
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	257	279	386	578	597
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	248	279	276	269	246
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	36	41	43	52	53
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	431	298	121	89	251
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 949	1 994	1 991	2 040	2 091
Genomsnittsränta %	1,83	1,85	2,12	2,52	2,51





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 678	447 806	-105 475	215 175
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		50 000	-50 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			215 175	-215 175
Reservering underhållsfond		165 000	-165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 942	13 942	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				304 737
<b>Vid årets slut</b>	<b>75 678</b>	<b>648 864</b>	<b>-91 358</b>	<b>304 737</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	59 700
Årets resultat	304 737
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-165 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 942
<b>Summa</b>	<b>213 378</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	<b>150 000</b>
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>63 378</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 044 333	1 044 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 418	24 132
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 068 751</b>	<b>1 068 264</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-480 970	-519 098
Personalkostnader	Not 6	-124 410	-153 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-106 340	-122 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-711 720</b>	<b>-794 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 030</b>	<b>273 826</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 148	1 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-54 441	-61 865
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 294</b>	<b>-58 651</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>304 737</b>	<b>215 175</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>304 737</b>	<b>215 175</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	2 707 759	2 800 599
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	94 500	108 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 802 259</b>	<b>2 908 599</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	20 000	20 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 822 259</b>	<b>2 928 599</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	13 062	11 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	11 866	13 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 928</b>	<b>25 745</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 290 803	957 891
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 290 803</b>	<b>957 891</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 315 731</b>	<b>983 637</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 137 990</b>	<b>3 912 236</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 678	75 678
Fond för yttre underhåll		648 864	447 806
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>724 542</b>	<b>523 484</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-91 358	-105 475
Årets resultat		304 737	215 175
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>213 378</b>	<b>109 700</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>937 920</b>	<b>633 183</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 856 301	2 928 863
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 856 301</b>	<b>2 928 863</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	76 812	72 737
Leverantörsskulder		21 005	7 521
Skatteskulder	Not 18	4 621	3 031
Övriga skulder	Not 19	70 287	66 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	171 044	200 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>343 770</b>	<b>350 190</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 137 990</b>	<b>3 912 236</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
Inglasning balkonger	Linjär	40
Vattenledningar	Linjär	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	30
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 037 544	1 037 543
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-5 211	-5 211
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, garage	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 044 333</b>	<b>1 044 132</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Övriga ersättningar	5 835	5 512
Ersättningar från hyresgäster	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	18 404	18 080
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>24 418</b>	<b>24 132</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Underhåll	-13 942	0
Reparationer	-7 605	-9 515
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 910	-18 694
Försäkringspremier	-15 509	-14 601
Kabel- och digital-TV	-13 550	-33 505
Återbäring från Riksbyggen	0	700
Energideklaration	0	-18 750
Förbrukningsmaterial	-1 570	-682
Fordons- och maskinkostnader	0	-403
Vatten	-82 014	-81 977
Fastighetsel	-21 207	-25 373
Uppvärmning	-190 509	-193 804
Sophantering och återvinning	-23 401	-22 647
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-387 217</b>	<b>-419 251</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-60 546	-58 903
Övriga kostnader	0	-46
IT-kostnader	-938	0
Arvode, yrkesrevisor	-11 188	-10 813
Övriga förvaltningskostnader	-5 795	-11 486
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 509	-7 838
Kontorsmateriel	-169	-113
Telefon och porto	-211	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 498	-8 668
Bankkostnader	-2 225	-1 980
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-93 753</b>	<b>-99 846</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-66 836	-68 798
Styrelsearvoden	-6 000	-6 000
Sammanträdesarvoden	-2 400	-3 000
Övriga ersättningar	0	-3 977
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 500	-20 000
Övriga kostnadsersättningar	-500	-902
Pensionskostnader	-2 976	-6 617
Övriga personalkostnader	0	-7 719
Sociala kostnader	-25 198	-36 164
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-124 410</b>	<b>-153 177</b>

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 398	-19 221
Avskrivningar Standardförbättringar	-89 443	-89 443
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 500	-13 500
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-106 340</b>	<b>-122 163</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 920
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 920</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 132	1 236
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	58
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 148</b>	<b>1 294</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-54 441	-61 107
Övriga räntekostnader	0	-758
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-54 441</b>	<b>-61 865</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	876 600	876 600
Mark	3 000	3 000
Standardförbättringar	4 402 122	4 402 122
Anslutningsavgifter	260 159	260 159
	<b>5 541 881</b>	<b>5 541 881</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 541 881</b>	<b>5 541 881</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-876 600	-876 600
Anslutningsavgifter	-212 598	-193 377
Standardförbättringar	-1 652 084	-1 562 641
	<b>-2 741 282</b>	<b>-2 632 618</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 398	-19 221
Årets avskrivning Standardförbättringar	-89 443	-89 443
	<b>-92 841</b>	<b>-108 664</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-2 834 123**      **-2 741 282****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 707 759**      **2 800 599****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	3 000	3 000
Anslutningsavgifter	44 164	47 561
Standardförbättringar	2 660 595	2 750 038

**Taxeringsvärden**

Bostäder	5 901 000	5 901 000
Lokaler	27 000	27 000

**Totalt taxeringsvärde****5 928 000**      **5 928 000***varav byggnader**4 518 000*      *4 518 000**varav mark**1 410 000*      *1 410 000*



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	217 790	217 790
	<b>217 790</b>	<b>217 790</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>217 790</b>	<b>217 790</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-109 790	-96 290
	<b>-109 790</b>	<b>-96 290</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-13 500	-13 500
	<b>-13 500</b>	<b>-13 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-123 290	-109 790
	<b>-123 290</b>	<b>-109 790</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>94 500</b>	<b>108 000</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	94 500	108 000

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	20 000	20 000
	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	13 062	11 995
	<b>13 062</b>	<b>11 995</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 567	881
Förutbetalda försäkringspremier	5 212	5 085
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 087	4 962
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 822
	<b>11 866</b>	<b>13 750</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Bankmedel	805 586	504 140
Transaktionskonto	485 217	453 752
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 290 803</b>	<b>957 891</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Inteckningslån	2 933 113	3 001 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-76 812	-72 737
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 856 301</b>	<b>2 928 863</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-09-13	632 025,00	-632 025,00	0,00	0,00
SBAB		2020-06-12	577 830,00	-565 080,00	12 750,00	0,00
SWEDBANK	1,83%	2021-01-25	376 857,00	0,00	8 472,00	368 385,00
SWEDBANK	2,02%	2021-06-23	731 507,00	0,00	18 000,00	713 507,00
SWEDBANK	2,07%	2022-08-11	683 381,00	0,00	17 412,00	665 969,00
SWEDBANK	1,40%	2023-08-25	0,00	632 025,00	11 853,00	620 172,00
SWEDBANK	1,53%	2025-05-23	0,00	565 080,00	0,00	565 080,00
<b>Summa</b>			<b>3 001 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68 487,00</b>	<b>2 933 113,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 76 812 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 307 248 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 549 053 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 18 Skatteskulder**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Skatteskulder	3 817	2 276
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	804	755
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 621</b>	<b>3 031</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	63 363	58 152
Övriga skulder	3 584	3 584
Skuld sociala avgifter och skatter	3 340	3 340
Avräkning hyror och avgifter	0	1 380
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>70 287</b>	<b>66 456</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Upplupna löner	16 694	16 448
Upplupna sociala avgifter	14 325	14 279
Upplupna räntekostnader	9 017	6 779
Upplupna elkostnader	2 049	2 894
Upplupna vattenavgifter	7 718	13 667
Upplupna värmekostnader	4 396	4 263
Upplupna kostnader för renhållning	2 483	3 656
Upplupna styrelsearvoden	31 650	32 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 712	87 459
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>171 044</b>	<b>200 445</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 060 000	4 060 000

**Ansvarsförbindelser**

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

**Styrelsens underskrifter**

Emmaboda 2020-12-24  
Ort och datum

Susanne Sjögren  
Susanne Sjögren

Anne Larsson  
Anne Larsson

Karolina Bruze Ernst Hare Johan Hertzberg  
Karolina Bruze Ernst Hare Johan Hertzberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 december 2020

Franz Lindström  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Emmabodahus nr 3 org.nr 732400-1895

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Emmabodahus nr 3 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Emmabodahus nr 3 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 19 december 2020

Ernst & Young AB



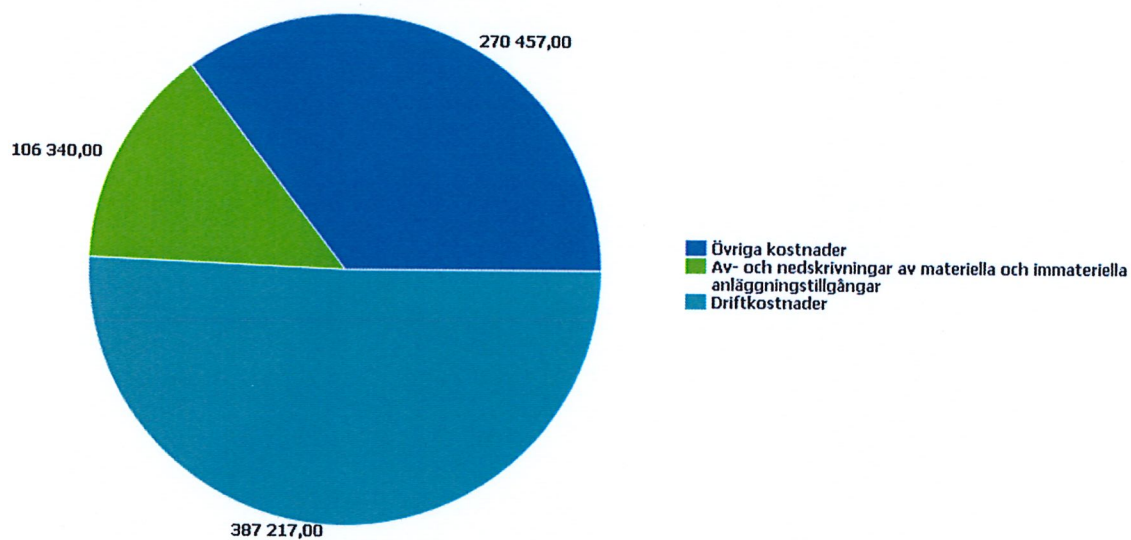
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor





# Nyckeltal

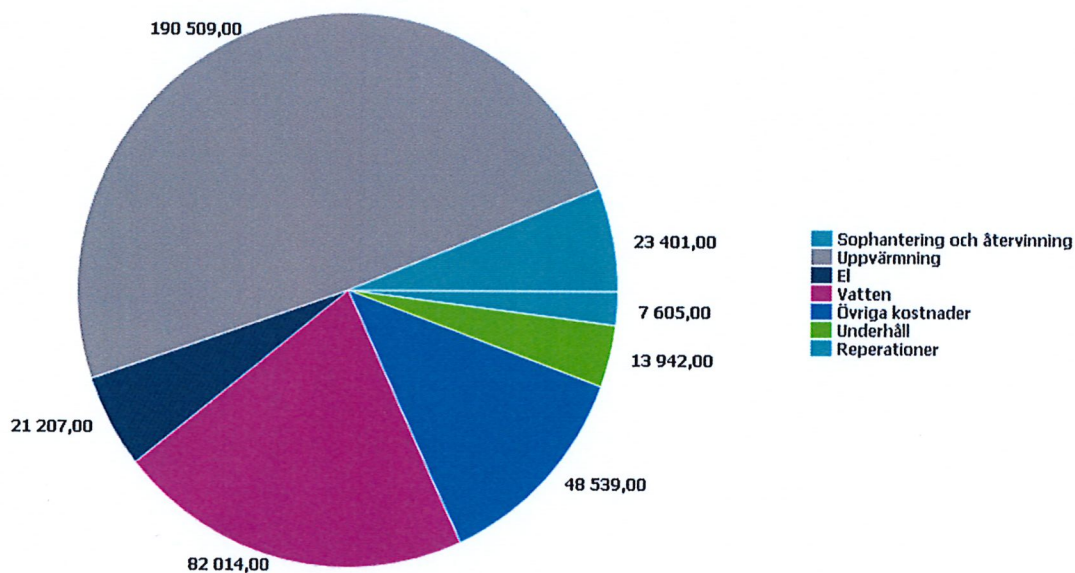
Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	387 217	419 251
Övriga externa kostnader	93 753	99 846
Personalkostnader	124 410	153 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	106 340	122 163
Finansiella poster	52 294	58 651
<b>Summa kostnader</b>	<b>764 014</b>	<b>853 089</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	0	-700
Energideklaration	0	18 750
Rep bostäder utg för köpta tj	7 005	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	3 400
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4 324
Rep install utg för köpta tj Värme	600	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1 791
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	13 942	0
Fastighetsel	21 207	25 373
Uppvärmning	190 509	193 804
Vatten	82 014	81 977
Sophämtning	23 401	22 647
Fastighetsförsäkring	15 509	14 601
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	13 550	33 505
Fastighetsskatt	17 910	18 694
Förbrukningsmaterial	1 570	682
Övriga kostnader för transportmedel	0	403
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>387 217</b>	<b>419 251</b>





---

# 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.

## **Arsredovisning**

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 Emmabodahus nr 3

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Emmabodahus nr 3 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)

