

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen  
Vikingen i Gårdstånga

Org nr: 716438-9293





---

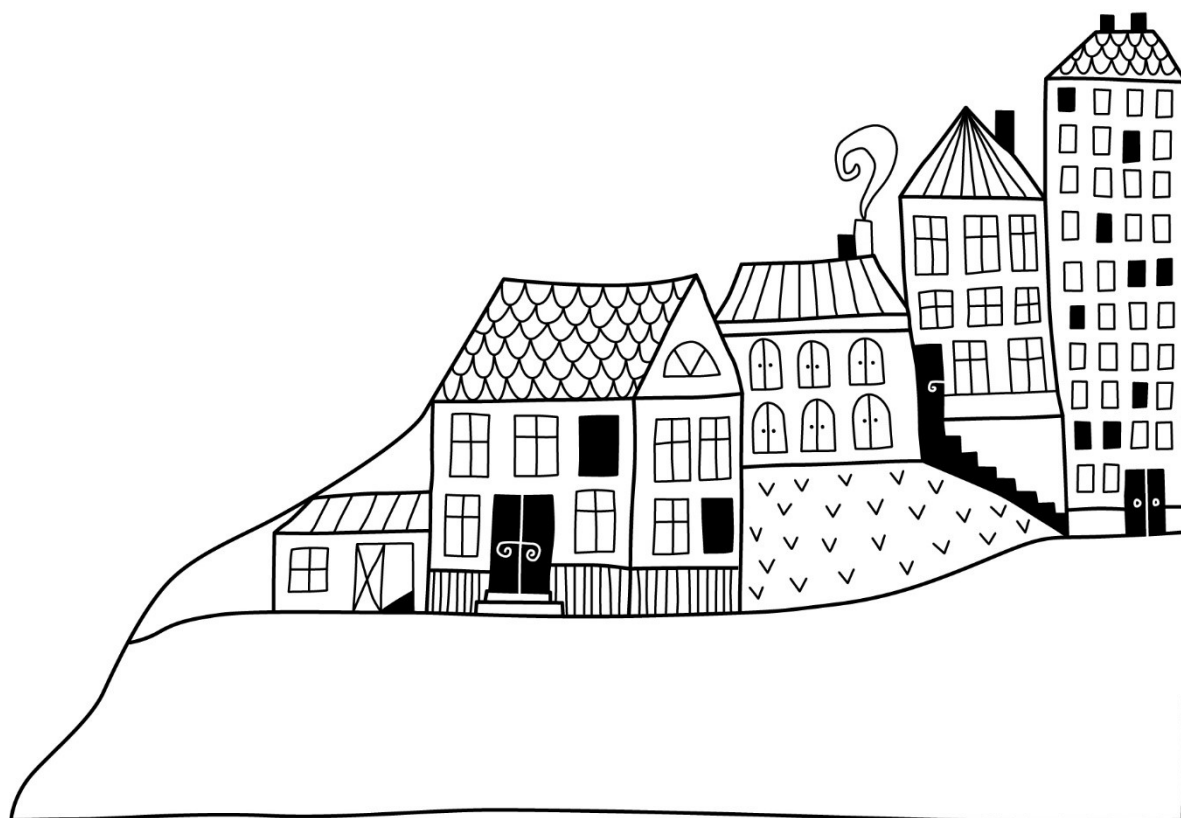
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Vikingen i  
Gårdstånga får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år där största orsaken är ökade driftkostnader under året.

Större kostnadsökningar och intäktsminskningar 2019-2020 jmf med föregående verksamhetsår.

- Det har utförts större underhållsåtgärder vilket till att kostnaden för underhåll har ökat med 48 tkr varav största delen är markarbeten.
- Reparationskostnader har ökat med 160 tkr varav pumpen står för merparten av kostnaderna.
- Föreningen har planerat växter varpå kostnaderna för trädgårdsskötsel har ökat med 88 tkr.
- Riksbyggens styrelse och fullmäktige har beslutat att ställa in årets andelsutdelning och återbäring i syfte att stå bättre finansiellt säkrade under COVID-19. Detta har lett till att intäkterna från utdelning och återbäring jämfört med föregående år har sjunkit med 108 tkr.

Större kostnadsreduceringar 2019-2020 jmf med föregående verksamhetsår.

- Advokatkostnader som har sjunkit med 108 tkr till 0 tkr.
- Det betalades förra verksamhetsåret ut en extra ersättning för städdagar efter stämmobeslut på 49 tkr, varpå ersättning för städdagar detta verksamhetsår har sjunkit med cirka 44 tkr.
- Föreningen har skrivit av återstående avrundningsdifferens på sin miljöstation vilket lett till att föreningens avskrivningskostnader har sjunkit med 61 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 448% till 700%.

I resultatet ingår avskrivningar med 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 331 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Gårdstånga 15:11 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Rolfs/Eskils och Flyingevägen i Gårdstånga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Användning	Antal
2 rum och kök	6	Antal lokaler	1
3 rum och kök	12	Antal garage	16
4 rum och kök	10	Antal p-platser	33

## Dessutom tillkommer

Total tomtarea	14 285 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 690 m <sup>2</sup>

## Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde	15 432 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 432 000 kr

Riksbyggens kontor i Lund 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.

Riksbyggens styrelse och fullmäktige har beslutat att ställa in årets andelsutdelning och återbäring i syfte att stå bättre finansiellt säkrade under COVID-19.

## 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 201 tkr och planerat underhåll för 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 609 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 226 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens genomsnittsunderhållskostnader till 663 tkr per år (247 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 609 tkr (226 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av alla värmepannor	2011/2012
Byte av 11 st. köksfläktar	2013/2014
Taktvätt	2013/2014
Ett nytt aggregat i kryppgrund	2013/2014
Uppförande av kompoststation	2014/2015
Byte av resterande 17 st. köksfläktar	2014/2015
Byte av två pumpar samt styranläggning för avloppssystem	2014/2015
Stor rensning av avloppsbrunnen	2014/2015
Aluminiumplåt under taksprång samtliga fastigheter	2014/2015
Ledlampor utebelysning garage och gångar	2015/2016
Mur samt rabatt vid sandlådan	2015/2016
Målning fasader	2016/2017
Filterbyte	2016/2017
Asfaltering	2016/2017

<b>Forts. Beskrivning</b>	<b>År</b>
Miljöhus	2016/2017
Pumpstation samt behandling och sanering av tak	2017/2018
Pumpstation	2018/2019
Omsprutning tak (Grön fri)	2018/2019

#### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte av golvbrunnar	26 566
Fönsterbyte samt elarbete	49 630
Stödjande murar samt två st. parkeringsplatser	246 625

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>
Christina Ågren	Ordförande	2021
Hans-Gösta Hansson	Vice ordförande	Avgått
Kim Andersson	Vice ordförande	2020
Anette Haglund	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sylvia Hansson	Suppleant	Avgått
Bertil Maltesson	Suppleant	2021
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	2020

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisionsfirma	2020
Iben De Jong Nielsen	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Johan Lindblom	Suppleant förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Björn Johnsson	Sammanställande	2020
Ljiljana Tomas		2020

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under verksamhetsåret avslutat tidigare påbörjat markarbete där bland annat föreningen har byggt nya murar, asfalterat två nya parkeringsplatser samt fräschat upp utemiljön.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

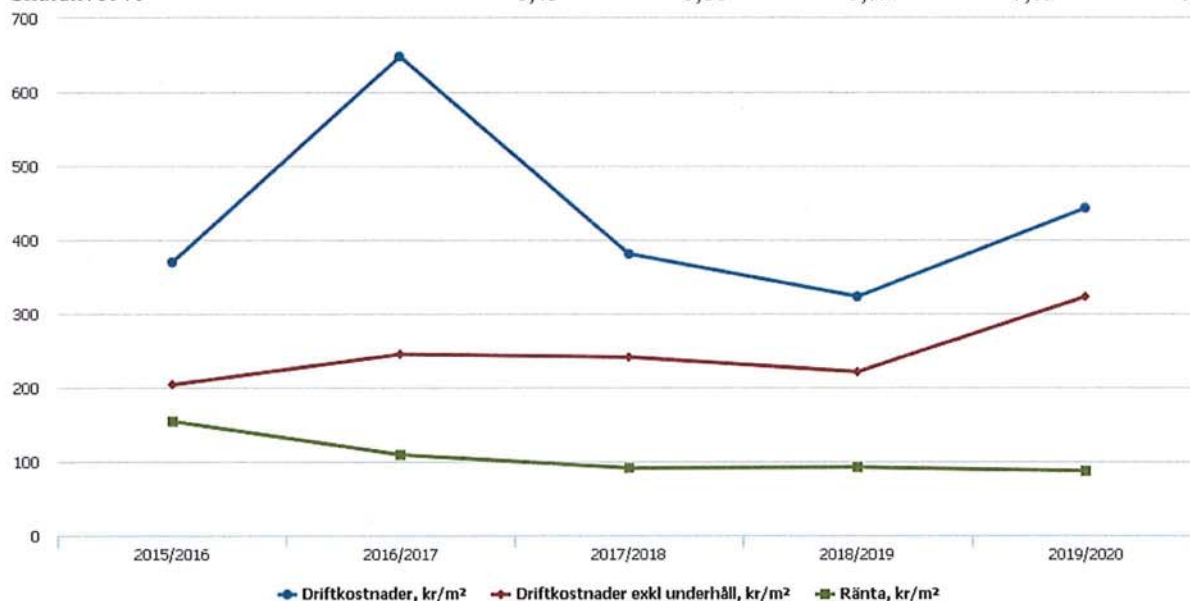
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 937	1 907	1 882	1 885	1 819
Rörelsens intäkter	2 045	2 018	2 009	1 932	1 907
Resultat efter finansiella poster	80	223	202	-664	64
Årets resultat	80	223	202	-664	64
Resultat exklusive avskrivningar	331	535	522	-345	339
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-278	-74	-53	-864	-144
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	226	226	214	192	180
Balansomslutning	18 591	18 883	18 584	19 473	19 331
Soliditet %	27	27	26	24	27
Likviditet %	700	448	603	239	734
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	690	680	670	670	660
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	443	323	381	648	370
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	323	221	241	245	204
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	87	92	91	109	154
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	419	313	188	115	326
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 904	4 960	5 015	5 059	5 122
Skuldkvot %	6,45	6,61	6,72	7,05	7,22



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 430 004	0	0	841 476	1 515 693	222 706
Disposition enl. årsstämmobeslut					222 706	-222 706
Reservering underhållsfond				609 000	-609 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-322 821	322 821	
Årets resultat						80 208
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 430 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 127 655</b>	<b>1 452 220</b>	<b>80 208</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 738 399
Årets resultat	80 208
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-609 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	322 821
<b>Summa</b>	<b>1 532 428</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 532 428**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 936 676	1 907 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 925	110 901
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 044 601</b>	<b>2 017 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 191 616	-869 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 054	-299 020
Personalkostnader	Not 6	-122 373	-169 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-250 930	-312 213
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 736 974</b>	<b>-1 650 194</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>307 628</b>	<b>367 760</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	106 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 255	9 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-234 675	-261 810
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 420</b>	<b>-145 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>80 208</b>	<b>222 706</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>80 208</b>	<b>222 706</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	14 262 025	14 512 955
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	206 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 262 025</b>	<b>14 719 205</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 113 000	1 113 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 113 000</b>	<b>1 113 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 375 025</b>	<b>15 832 205</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar	Not 15	147 456	102 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	50 279	47 391
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>197 738</b>	<b>150 092</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 017 888	2 900 467
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 017 888</b>	<b>2 900 467</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 215 626</b>	<b>3 050 560</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 590 650</b>	<b>18 882 764</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 430 004	2 430 004	
Fond för yttre underhåll	1 127 655	841 476	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 557 659</b>	<b>3 271 480</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 452 220	1 515 693	
Årets resultat	80 208	222 706	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 532 428</b>	<b>1 738 399</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 090 087</b>	<b>5 009 879</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 041 211	13 191 211
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 041 211</b>	<b>13 191 211</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	150 000	150 000
Leverantörsskulder		68 388	61 841
Övriga skulder	Not 19	0	3 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	240 964	466 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>459 352</b>	<b>681 674</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 590 650</b>	<b>18 882 764</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
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättring miljöstation	Linjär	5
Inventarier - gräsklippare	Linjär	5
Fiberanslutning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 855 776	1 828 404
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, garage	45 000	45 000
Hyror, p-platser	37 987	35 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 087	-7 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 936 676</b>	<b>1 907 054</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	97 104	97 104
Övriga ersättningar	7 694	3 211
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	2
Övriga rörelseintäkter	3 130	10 404
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>107 925</b>	<b>110 901</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-322 821	-274 413
Reparationer	-200 891	-40 732
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 740	-115 740
Vägavgifter	-21 000	-21 000
Försäkringspremier	-30 535	-28 219

Kabel- och digital-TV	-40 452	-39 693
Återbäring från Riksbyggen	0	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 785
Serviceavtal	-21 295	-22 118
Obligatoriska besiktningar	-33 625	0
Snö- och halkbekämpning	-3 594	-22 606
Förbrukningsinventarier	-14 586	-45 446
Fordons- och maskinkostnader	-16 668	-3 067
Vatten	-111 736	-91 806
Fastighetsel – gemensamma utrymmen	-12 848	-15 083
Fastighetsel - krypprunder	-31 511	-30 516
Sophantering och återvinning	-80 425	-72 720
Trädgårdsskötsel	-133 889	-45 941
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 191 616</b>	<b>-869 485</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-104 176	-100 596
Lokalkostnader	-450	-450
Hyra inventarier & verktyg	0	-290
Resekostnader	-636	0
Styrelsearvode	0	-86
Arvode, yrkesrevisorer	-15 438	-12 063
Övriga förvaltningskostnader	-27 086	-15 770
Kreditupplysningar	0	-370
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 299	-4 606
Representation	-7 097	0
Kontorsmateriel	-3 929	-6 495
Medlems- och föreningsavgifter	-1 176	-1 176
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-142 800
Övriga externa kostnader	-4 219	-12 768
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-172 054</b>	<b>-299 020</b>

*Föreningens övriga förvaltningskostnader har ökat på grund av omkontorering av avtalskostnad för Gemensamma låneupphandlingar från Not 10 Övriga finansiella kostnader*

#### Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-38 358	0
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-33 900	-35 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-8 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 237	-76 194
Pensionskostnader	-634	0
Övriga personalkostnader	-9 100	-8 100
Sociala kostnader	-15 144	-26 483
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-122 373</b>	<b>-169 476</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-194 026	-194 026
Avskrivning Anslutningsavgifter	-56 902	-56 902
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1	-61 283
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-1
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-250 930</b>	<b>-312 213</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	106 848
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>106 848</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	7 255	9 890
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	19
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 255</b>	<b>9 909</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-234 675	-248 365
Övriga räntekostnader	0	-67
Övriga finansiella kostnader	0	-13 379
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-234 675</b>	<b>-261 810</b>

*Föreningens övriga finansiella kostnader har minskat på grund av omkontorering av avtalskostnad för Gemensamma låneupphandlingar till Övriga förvaltningskostnader i not 5 Övriga externa kostnader.*

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 492 004	29 492 004
Mark	600 000	600 000
Tillkommande utgifter	443 917	443 917
Anslutningsavgifter	569 023	569 023
Markanläggning	78 182	78 182
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>31 183 126</b>	<b>31 183 126</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 977 367	-15 783 340
Anslutningsavgifter	-170 707	-113 805
Tillkommande utgifter	-443 916	-382 632
Markanläggningar	-78 182	-78 182
	<b>-16 670 171</b>	<b>-16 357 959</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-194 026	-194 026
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-56 902	-56 902
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1	-61 283
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>-250 930</b>	<b>-312 211</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 921 101</b>	<b>-16 670 170</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 262 025</b>	<b>14 574 238</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	13 320 611	13 514 637
Mark	600 000	600 000
Anslutningsavgifter	341 414	398 316
Tillkommande utgifter	0	61 285
Markanläggningar	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	15 432 000	15 432 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 432 000</b>	<b>15 432 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 072 000</i>	<i>12 072 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 360 000</i>	<i>3 360 000</i>



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

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	192 108	192 108
	<b>192 108</b>	<b>192 108</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>192 108</b>	<b>192 108</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-192 108	-192 107
	<b>-192 108</b>	<b>-192 107</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-1
	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-192 108	-192 108
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-192 108</b>	<b>-192 108</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
<b>Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>		
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Vid årets början pågående ny- och ombyggnation samt förskott	206 250	0
Tillkommande under verksamhetsåret	0	206 250
Avslutade ny- och ombyggnation samt förskott under verksamhetsåret	-206 250	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>206 250</b>
<b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Andra långfristiga fordringar	1 113 000	1 113 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 113 000</b>	<b>1 113 000</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Skattefordringar	20 066	20 066
Skattekonto	127 390	82 632
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>147 456</b>	<b>102 698</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 456	15 079
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 442	25 646
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 023	4 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 358	1 785
Förutbetalda leasingavgifter	0	478
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>50 279</b>	<b>47 391</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 000	0
Bankmedel	2 281 233	2 273 978
Transaktionskonto	735 655	626 489
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 017 888</b>	<b>2 900 467</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	13 191 211	13 341 211
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 041 211</b>	<b>13 191 211</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,51%	2021-02-25	4 262 500,00	0,00	50 000,00	4 212 500,00
SWEDBANK	1,19%	2024-08-23	4 928 711,00	0,00	50 000,00	4 878 711,00
SWEDBANK	2,68%	2028-04-25	4 150 000,00	0,00	50 000,00	4 100 000,00
<b>Summa</b>			<b>13 341 211,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>13 191 211,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr årligen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 19 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 477
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>3 477</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	37 124	38 525
Upplupna driftskostnader	0	22 606
Upplupna elkostnader	7 206	9 923
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	7 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 745	223 542
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 090	159 280
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>240 964</b>	<b>466 356</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	28 127 000	28 127 000

Styrelsens underskrifter

Lund, 2020-09-30  
Ort och datum

Christina Ågren  
Christina Ågren

Kim Andersson  
Kim Andersson

Anette Haglund  
Anette Haglund

Frank Fagerlund  
Frank Fagerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2020-10-29

Peter Cederblad

Peter Cederblad, KPMG AB  
Auktoriserad revisor

Iben De Jong Nielsen

Iben De Jong Nielsen  
Föreningsvald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Vikingen i Gårdstånga, org. nr 716438-9293

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Vikingen i Gårdstånga för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden



Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Vikingen i Gårdstunga för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

#### Revisorers 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Lund den 29/10 2020

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Iben De Jong Nielsen  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Vikingen i Gårdstånga

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen Brf Vikingen i  
Gårdstånga 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)

