

---

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Sydfrukten  
Org nr: 716420-4781



*Foto: Claes Enwall*



# BRF Sydfrukten

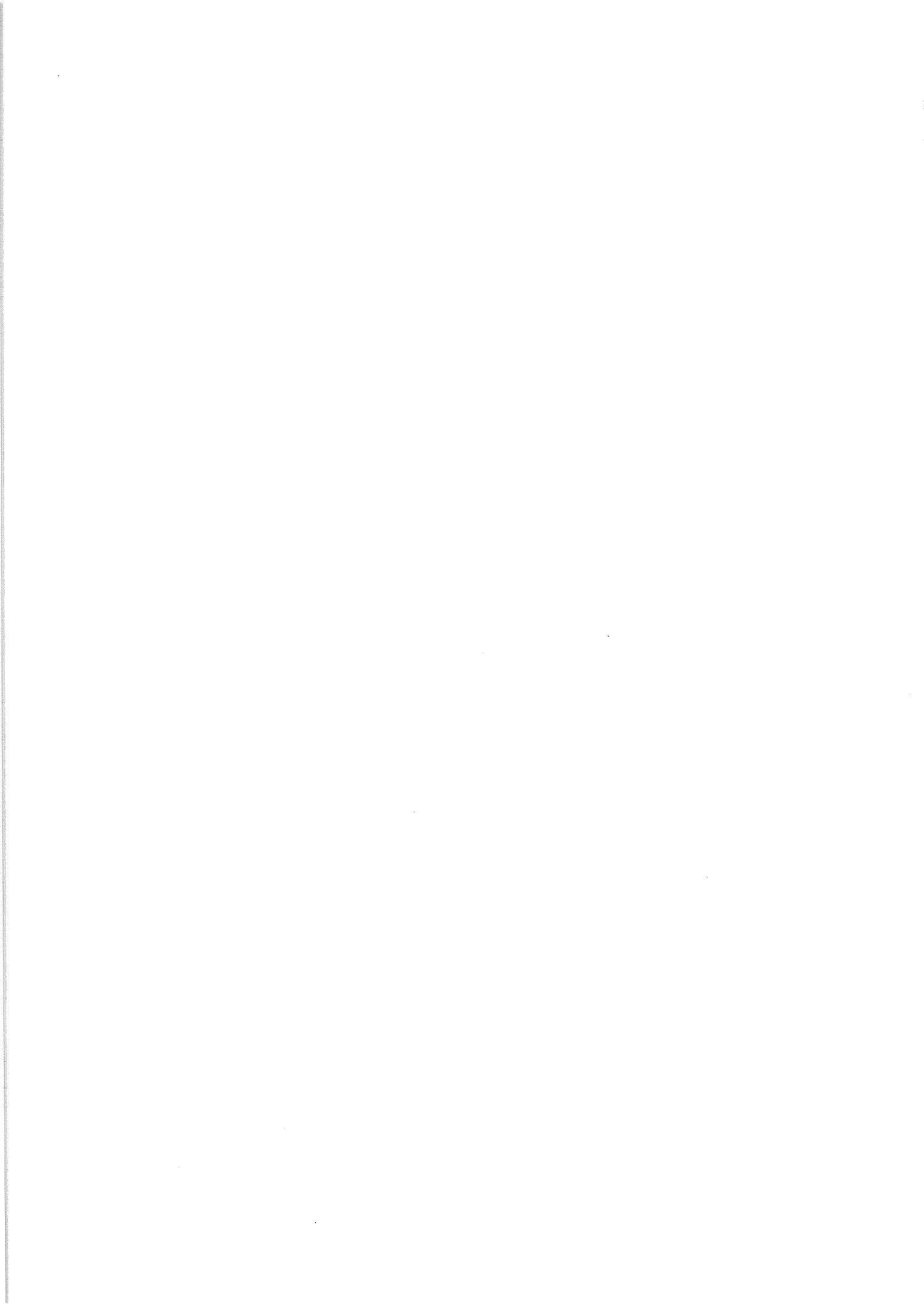


---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 1  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sydfrukten får  
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 2015-07-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 225% till 268 %. I resultatet ingår avskrivningar med 1 074 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 955 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lekrummet 3 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 6 våningar innehållande 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011-2012. Fastighetens adress är Melongatan 6 A-B, 8-16, 12 A och 14 A i Hässelby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad motsvarande 4 % av omsättningen. Tidigare byggande styrelsen har tecknat ett s.k. hyresgarantiavtal (blockuthyrningsavtal) med Riksbyggen. Föreningen garanterar 100 % uthyrningsgrad och Riksbyggen hyr garaget och betalar hyrorna till föreningen, uppstår vakanser betalas det av föreningen. Riksbyggen kan som extern hyresgäst dra av produktionsmomsen för garagen och det kommer föreningen till del genom en lägre totalkostnad för fastigheterna. Föreningen är därför momsregistrerad.

### Lägenhetsfördelning


| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2     | 26    | 16    | 20    | 1     | 65    |

### Dessutom tillkommer

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 14     | 47        |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 5 439 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 4 569 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 374 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 95 670 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 95 670 000 kr |

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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**

| <b>Leverantör</b>     | <b>Avtal</b>                        |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen                          |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen                          |
| Fastighetsservice     | Riksbyggen                          |
| Städning              | Riksbyggen                          |
| Lokalvård             | Riksbyggen                          |
| Kabel-TV              | Com Hem                             |
| Hissar                | Kone AB                             |
| Hissbesiktning        | Inspecta AB                         |
| El                    | Luleå Energi & Energikundservice AB |
| Fjärrvärme            | Fortum Värme AB                     |
| Vatten                | Stockholm Vatten AB                 |
| Hushållssopor         | Stockholm Vatten AB                 |
| Övriga sopor          | Ragn Sells AB                       |

Gemensamhetsanläggning (Lekrummet GA:1 och GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av garage, gemensamhetslokal och interngemensamma kvartersvägar. Föreningen beräknas svara för 27 % av driftkostnaderna för GA:1 och ca 46,5 % av driftkostnaderna för GA:2.

**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 94 tkr och planerat underhåll för 132 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 499 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 250 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 588 tkr.

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

| <b>Årets utförda underhåll(i tkr)</b> |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>Beskrivning</b>                    | <b>Belopp</b> |
| Gemensamma utrymmen                   | 132           |
| <b>Planerat underhåll</b>             |               |
|                                       | <b>År</b>     |
| Gräs och planteringar                 | 2021          |
| Målning trapphus                      | 2023          |
| Omfogning klinkergolv                 | 2023          |
| OVK samt rensning av vent.kanaler     | 2023          |
| Datorisering styr & reglerenhet       | 2023          |
| Byte tvättutrustning                  | 2023          |

*B*

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> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Tomas Johansson            | Ordförande         | 2021                                  |
| Claes Enwall               | Ledamot            | 2021                                  |
| Benny Eklund               | Ledamot            | 2022                                  |
| Ted Hedgren                | Ledamot            | 2021                                  |
| Zeba Safi                  | Ledamot            | 2022                                  |
| Sargon Ölander             | Ledamot Riksbyggen |                                       |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Elvira Vång Mannerfelt     | Suppleant            | 2021                                  |
| Shervan Jassim             | Suppleant            | 2021                                  |
| Barbro Örjebo              | Suppleant            | 2022                                  |
| Matilda Hedman             | Suppleant Riksbyggen |                                       |

### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Per Engzell                | Auktoriserad revisor   |
| Saul Naapanki              | Förtroendevald revisor |

### Valberedning

Olle Åke Forsmark

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

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Styrelsens verksamhetsberättelse 2019/2020

I en välmående oas nära Mälarens strand finns BRF Sydfrukten. Här bor vi till självkostnadspris i en fräsch och genomtänkt miljö. Ingen annan gör profit på vårt boende. Riksbyggen, som uppförde våra två fastigheter, sköter förvaltningen åt oss och bidrar med sitt kunnande inom både teknik och administration. Besluten tas dock i vår förening av medlemmarna och styrelsen.

Bostaden är inte bara en plats dit man återvänder från sitt arbete för att äta och sova, utan boendet ska ge oss utrymme för livskvalitet och trygghet - alla tider på dygnet, vardag som helg.

Det krävs engagemang och vilja att påverka boendet, som för många är sitt livs största ekonomiska investering, i rätt riktning. Vi i styrelsen har under den gångna räkenskapsperioden arbetat hängivet och medvetet för att ta de rätta besluten ur både kort och långt perspektiv.

Föreningens ekonomi är frisk, stabil och solid. Vi ser emellertid ökade kostnader för energi, vatten, avfallshantering och normala prishöjningar hos våra leverantörer. Låg belåningsgrad och sjunkande marknadsräntor väger upp något i vågskålen. Våra fastigheter, som börjar närma sig decenniet i ålder, är i gott skick - med låga underhållskostnader hittills. För att bibehålla kvaliteten under lång tid framöver, avsätter vi pengar till en genomtänkt underhållsplan med åtgärder som vår förvaltare rekommenderar bör ske de närmsta åren.

Tvättstugans maskiner har vi nödgats byta ut i förtid till en ganska stor kostnad. Vi har haft problem med 'objudna gäster' i portarna och på vindarna, vilket gjort att vi tagit bort portkoden. Andra icke önskvärda besökare är fåglar som hackar sönder fasaden vid luftspalten mot tak. Kraftigt nät kommer att monteras som skydd. Vindarna har varit hemsökta av mal vilket har krävt ordentlig sanering med bekämpningsmedel. Arbetet med att säkerställa brandskyddet har fortsatt aktivt. Vi planerar att installera brandsläckare på vindarna. En ny entreprenör för trädgårdsskötsel är kontrakterad som bör ge oss ett märkbart bättre resultat till nästa säsong.

Vi har ombesörjt att Stockholms stad röjt i skogsdungen nära våra p-platser. Den årliga städdagen genomfördes till belåtenhet i samverkan med grannföreningen BRF Fruktskålen. Vår ambition är att öka samarbetet föreningarna emellan.

Föreningen har infört separata kärl i miljöstugan för insamling av ljuskällor varav ett särskilt kärl för lysrör. Dessvärre förekommer slarv och okynnesdumpning av avfall i miljöstugan vilket föreningen får betala extrakostnader för. Sedan en tid är miljöstugan kameraövervakad och det har haft en viss avskräckande effekt mot oönskat/felaktigt beteende.

Styrelsen kommer att prova nya digitala lösningar för kontakter och information inom föreningen.

Styrelsen tackar avslutningsvis varmt för förtroendet under det gångna året och önskar alla medlemmar ett fortsatt tryggt och trivsamt gemensamt boende i BRF Sydfrukten!

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

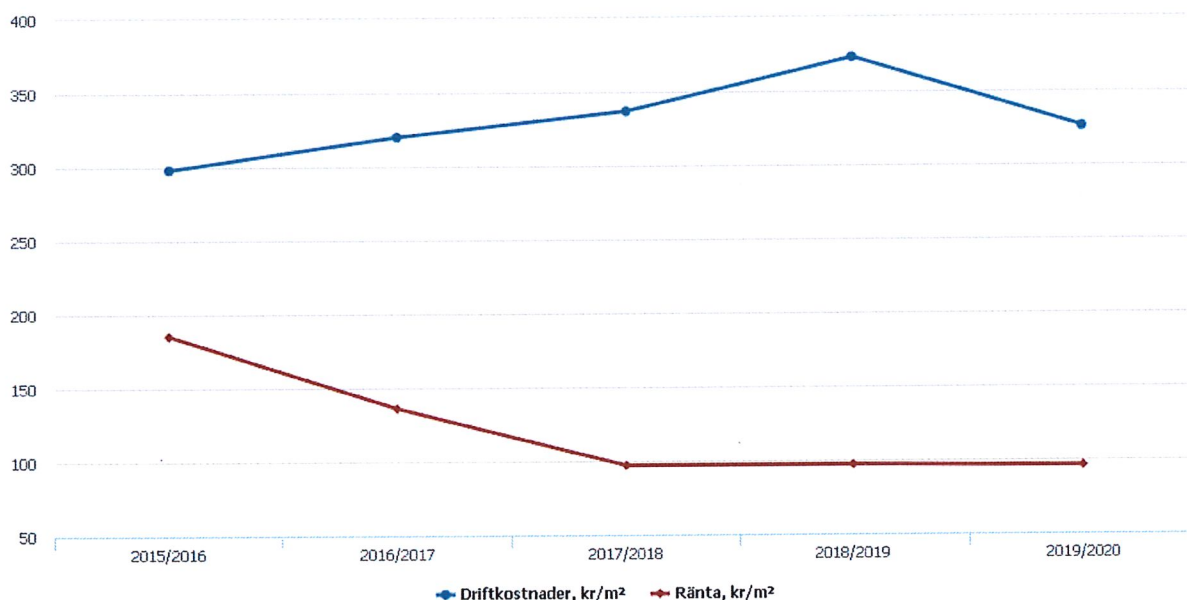
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2,0 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 657 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                   | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                | 3 515     | 3 529     | 3 501     | 3 494     | 3 431     |
| Resultat efter finansiella poster              | -119      | -362      | -120      | -55       | -227      |
| Resultat exklusive avskrivningar               | 955       | 712       | 954       | 1 019     | 846       |
| Balansomslutning                               | 166 536   | 166 835   | 167 516   | 168 025   | 169 861   |
| Soliditet %                                    | 79        | 79        | 79        | 79        | 78        |
| Likviditet %                                   | 268       | 225       | 179       | 118       | 215       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 657       | 648       | 648       | 644       | 631       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>              | 326       | 373       | 337       | 320       | 298       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                       | 96        | 97        | 97        | 136       | 185       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>              | 423       | 331       | 270       | 212       | 143       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                         | 6 919     | 6 982     | 7 055     | 7 125     | 7 478     |



**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    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 133 130 000        | 1 634 206        | -2 665 798          | -361 865        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                  | -361 865            | 361 865         |
| Reservering underhållsfond        |                    | 588 000          | -588 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    | -131 518         | 131 518             |                 |
| Årets resultat                    |                    |                  |                     | -119 164        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>133 130 000</b> | <b>2 090 688</b> | <b>-3 484 145</b>   | <b>-119 164</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 027 663        |
| Årets resultat                          | -119 164          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -588 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 131 518           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-3 603 308</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 603 308**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 515 373                | 3 528 657                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 142 747                  | 152 705                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>3 658 120</b>         | <b>3 681 362</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4 | -1 613 041               | -1 845 267               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -455 578                 | -485 791                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -161 374                 | -163 848                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 073 936               | -1 073 936               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-3 303 929</b>        | <b>-3 568 842</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>354 191</b>           | <b>112 521</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 0                        | 3 120                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 572                      | 769                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -473 927                 | -478 274                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-473 355</b>          | <b>-474 385</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-119 164</b>          | <b>-361 865</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-119 164</b>          | <b>-361 865</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 9  | 163 677 129        | 164 751 064        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>163 677 129</b> | <b>164 751 064</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 10 | 32 500             | 32 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>32 500</b>      | <b>32 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>163 709 629</b> | <b>164 783 564</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | -620               | 4 042              |
| Övriga fordringar                              | Not 11 | 6 729              | -19                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 200 905            | 99 817             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>207 014</b>     | <b>103 840</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 13 | 2 619 254          | 1 947 804          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 619 254</b>   | <b>1 947 804</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 826 268</b>   | <b>2 051 643</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>166 535 897</b> | <b>166 835 208</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                              | 133 130 000        | 133 130 000        |                    |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 090 688          | 1 634 206          |                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>135 220 688</b> | <b>134 764 206</b> |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -3 484 144         | -2 665 798         |                    |
| Årets resultat                               | -119 164           | -361 865           |                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-3 603 308</b>  | <b>-3 027 663</b>  |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>131 617 380</b> | <b>131 736 544</b> |                    |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14             | 33 863 243         | 34 185 094         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                    | <b>33 863 243</b>  | <b>34 185 094</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |                    | 336 000            | 336 000            |
| Leverantörsskulder                           |                    | 146 452            | 0                  |
| Skatteskulder                                |                    | 0                  | 7 075              |
| Övriga skulder                               | Not 15             | 1 542              | 8 071              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16             | 571 280            | 562 425            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                    | <b>1 055 274</b>   | <b>913 570</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                    | <b>166 535 897</b> | <b>166 835 208</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              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 001 780                | 2 962 284                |
| Hyror, garage                         | 111 370                  | 111 720                  |
| Hyror, p-platser                      | 221 194                  | 220 800                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -11 530                  | -11 880                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -32 800                  | -16 400                  |
| Elavgifter                            | 225 359                  | 262 133                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 515 373</b>         | <b>3 528 657</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 124 800                  | 124 800                  |
| Övriga ersättningar                    | 14 563                   | 16 856                   |
| Fakturerade kostnader                  | 360                      | 1 800                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 3 024                    | 9 251                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>142 747</b>           | <b>152 705</b>           |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | <b>2019-09-01</b> | <b>2018-09-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
| Underhåll                            | -131 518          | -123 822          |
| Reparationer                         | -93 921           | -208 227          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -6 700            | -6 700            |
| Försäkringspremier                   | -65 182           | -58 661           |
| Kabel- och digital-TV                | -135 495          | -132 940          |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                 | 6 400             |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -39 602           | 0                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -80 205           | -105 211          |
| Snö- och halkbekämpning              | -63 455           | -141 407          |
| Statuskontroll                       | 0                 | -2 125            |
| Förbrukningsinventarier              | -9 914            | -19 157           |
| Vatten                               | -128 024          | -104 366          |
| Fastighetsel                         | -410 630          | -526 793          |
| Uppvärmning                          | -316 469          | -325 461          |
| Sophantering och återvinning         | -56 228           | -37 931           |
| Förvaltningsarvode drift             | -75 699           | -58 866           |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 613 041</b> | <b>-1 845 267</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 administration          | -365 945          | -395 545          |
| IT-kostnader                               | -7 076            | -5 786            |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 704           | -21 359           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -35 050           | -37 403           |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 247           | -17 310           |
| Kontorsmateriel                            | -3 372            | 0                 |
| Telefon och porto                          | -264              | -1 059            |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 250            | -3 250            |
| Bankkostnader                              | -1 670            | -3 010            |
| Övriga externa kostnader                   | 0                 | -1 069            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-455 578</b>   | <b>-485 791</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | <b>2019-09-01</b> | <b>2018-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
| Lön till kollektivanställda                           | 0                 | -5 658            |
| Sammanträdesarvoden                                   | -112 650          | -113 000          |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -7 350            | -7 000            |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -2 918            | -332              |
| Övriga personalkostnader                              | 0                 | -500              |
| Sociala kostnader                                     | -38 456           | -37 358           |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-161 374</b>   | <b>-163 848</b>   |

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

|  | <b>2019-09-01</b> | <b>2018-09-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -1 073 936        | -1 073 936        |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 073 936</b> | <b>-1 073 936</b> |

**Not 8 Resultat från intresseföreningen**

|   | <b>2019-09-01</b> | <b>2018-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2020-08-31</b> | <b>2019-08-31</b> |
| Ränteintäkter från Riksbyggens intresseförening | 0                 | 3 120             |
| <b>Summa resultat från intresseförening</b>     | <b>0</b>          | <b>3 120</b>      |



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2020-08-31         | 2019-08-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 125 740 000        | 125 740 000        |
| Mark   | 44 500 000         | 44 500 000         |
|  | <b>170 240 000</b> | <b>170 240 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>170 240 000</b> | <b>170 240 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -5 488 936         | -4 415 000         |
|  | <b>-5 488 936</b>  | <b>-4 415 000</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 073 936         | -1 073 936         |
|  | <b>-1 073 936</b>  | <b>-1 073 936</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-6 562 872</b>  | <b>-5 488 936</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>163 677 129</b> | <b>164 751 064</b> |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 119 177 128        | 120 251 064        |
| Mark   | 44 500 000         | 44 500 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 95 000 000         | 95 000 000         |
| Lokaler  | 670 000            | 670 000            |
|  | <b>95 670 000</b>  | <b>95 670 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>64 670 000</i>  | <i>64 670 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>31 000 000</i>  | <i>31 000 000</i>  |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|  | 2020-08-31    | 2019-08-31    |
|--|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 32 500        | 32 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>32 500</b> | <b>32 500</b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2020-08-31   | 2019-08-31 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Skattefordringar               | 2 925        | 0          |
| Skattekonto                    | 3 804        | -19        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>6 729</b> | <b>-19</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2020-08-31     | 2019-08-31    |
|---|----------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0              | 598           |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 40 945         | 35 935        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 123 082        | 29 945        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 11 880         | 11 167        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 24 998         | 22 172        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>200 905</b> | <b>99 817</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 530 839          | 529 687          |
| Transaktionskonto           | 2 088 415        | 1 418 116        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 619 254</b> | <b>1 947 804</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 34 199 243        | 34 521 094        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -336 000          | -336 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>33 863 243</b> | <b>34 185 094</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 1,53%     | 2020-04-15          | 9 238 419,00         | -9 231 002,00           | 7 417,00           | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 1,53%     | 2020-12-01          | 17 852 675,00        | 0,00                    | 216 000,00         | 17 636 675,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,24%     | 2021-01-30          | 0,00                 | 9 252 568,00            | 0,00               | 9 252 568,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,26%     | 2022-04-30          | 7 430 000,00         | 0,00                    | 120 000,00         | 7 310 000,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>34 521 094,00</b> | <b>21 566,00</b>        | <b>343 417,00</b>  | <b>34 199 243,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 336 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 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 15 Övriga skulder**

|                              | 2020-08-31   | 2019-08-31   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga skulder               | 4 384        | 4 384        |
| Mottagna depositioner        | 500          | 500          |
| Skuld för moms               | -3 522       | 2 947        |
| Avräkning hyror och avgifter | 180          | 240          |
| <b>Summa övriga skulder</b>  | <b>1 542</b> | <b>8 071</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 39 863         | 37 270         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 9 584          | 8 558          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 17 282         |
| Upplupna elkostnader                                      | 28 109         | 53 330         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 20 213         | 19 287         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 18 744         | 26 391         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0              | 9 589          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 23 500         | 22 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 126 870        | 118 950        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 350          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 303 047        | 249 768        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>571 280</b> | <b>562 425</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 42 085 000 | 42 085 000 |

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

19

Styrelsens underskrifter

Hässelby 2020-11-18

Ort och datum



Tomas Johansson



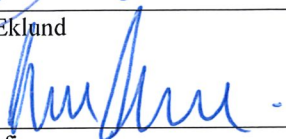
Claes Enwall



Benny Eklund



Ted Hedgren



Zeba Safi



Sargon Ölander, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-02

Engzell Revisionsbyrå



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Saul Naapanki  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sydfrukten, org.nr 716420-4781

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sydfrukten för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 misstag.

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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

19

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### **Medrevisorns 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Sydfrukten för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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 försummelser 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-12-03



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Saul Naapanki  
Revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

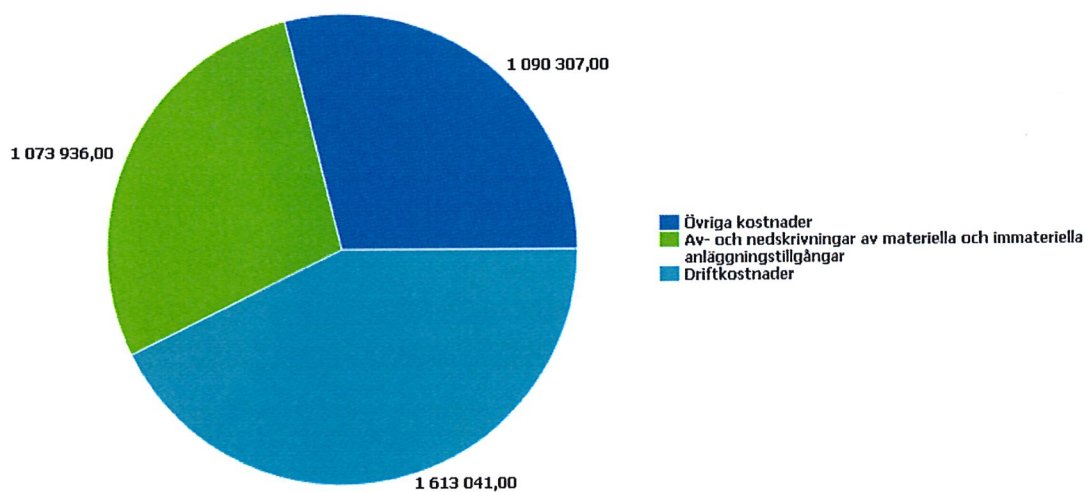
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

| Belopp i SEK  | 2020-08-31       | 2019-08-31       |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning  |                  |                  |
| Driftkostnader  | 1 613 041        | 1 845 267        |
| Övriga externa kostnader  | 455 578          | 485 791          |
| Personalkostnader   | 161 374          | 163 848          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 073 936        | 1 073 936        |
| Finansiella poster  | 473 355          | 474 385          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>3 777 284</b> | <b>4 043 227</b> |



# RB BRF Sydfrukten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sydfrukten 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)

 **Riksbyggen**  
Rum för hela livet