

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Gula Höja  
Org nr: 746000-9934



## Medlemsvinst

RBF Gula Höja är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 57 200 kronor i återbäring samt 93 312 kronor i utdelning.

---

# Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

---

# Styrelsens ord

Under hösten har styrelsen anordnat en möjlighet att träffa styrelsen en eftermiddag i månaden. Vid dessa tillfälle har en tre - fyra medlemmar utnyttjat möjligheten att framföra sina synpunkter.

Under året har vi påbörjat en del stora renoveringar. Utbyte av oljeavskiljare till brunnar i garagen och renovering av soprummen. På gårdarna har det påbörjats en stor upprustning av gräsytor och buskage.

Vi har under 2019 slutit ett nytt avtal på 5 år med Eon, för leverans av el till föreningen.

I linje med föreningens miljötänk, har vi påbörjat ett projekt avseende solceller på våra tak för att täcka föreningens basbehov av el.

Vi har haft ett avtal med Riksbyggen som skött eventuell snöröjningen under icke ordinarie arbetstid, vintern 2019–2020.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts genom Riksbyggen, som på ett tillfredställande sätt handlagts av Kristina Quist tillsammans med sina medarbetare på Riksbyggens ekonomiavdelning. De har varit oss till hjälp med ekonomiska göromål såsom aviseringar av avgifter, bevakningar av fakturor, kontakt med myndigheter.

Styrelsen har själv haft kontakt med banker och kreditinstitut när vi under verksamhetsåret omsatt lån.

Vår utemiljö och vaktmästartjänster sköts som tidigare av Riksbyggen.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Gula Höja får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02 och ekonomiska plan registrerades. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a mindre underhållsarbete än tidigare år. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 126% till 174%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 933 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ellenborg 1-3, Högatorp 1-3 och 5 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 29 byggnader med bostäder 648 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1969-1971.

Föreningen är försäkrad hos Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 1 471 904 kr. Från och med 2021-01-01 kommer tomträttsavgälden att bli ca 2 299 800 kr årligen i 10 år.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok	Summa
84	174	348	42	0	648

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
174	358	359

Total tomtarea 85 295 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 45 999 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 487 742 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 366 614 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,73 % av föreningens nettoomsättning.

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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Städning	Sydsvenska Städ AB
Kabel-Tv	SydantennTele AB
Bredband	Ownit

#### 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 1 189 tkr och planerat underhåll för 3 415 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 12 331 tkr per år. För det närmaste året uppgår underhållskostnaden till 13 373 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 12 331 tkr.

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Omfogning fasad	2012-2019	
Lekplatser	2015- 2017	
Omläggning av takpapp	2017-2018	
Tätning av garagetak	2018-2019	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen*	606 982
Installationer	181 579
Huskropp utvändigt	76 101
Markytor	40 313
Garage och p-platser (oljeavskiljare och garage tak)	2 509 721

\*Varav 457 Tkr avser nyinvestering av tvättutrustning så som tex tvättmaskin och torktumlare

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering gårdar	2019-2020	
Oljeavskiljare i garage	2019-2020	
Garageportar och källardörrens byte	2020	
Utbyte av porttelefon och taggsystem	2020-2021	



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig-Arne Derle	Ordförande	2021
Anders Franzen	Sekreterare	2021
Lena Fransson	Vice ordförande	2020
Annika Emanuelsson	Ledamot	2020
Johan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Rosengren	Suppleant	2021
Mujo Pondro	Suppleant	2020
Roger Wocki	Suppleant	2020
Christl Ström	Suppleant	2021
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Andersson	Förtroendevald revisor	2020
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christin Gemkvist	Förtroendevald revisorsuppleant	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Törnquist		2020
Eva Andersson		2020
Aina Barsenfeldt		2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 796 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 67 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 66 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 797 personer.

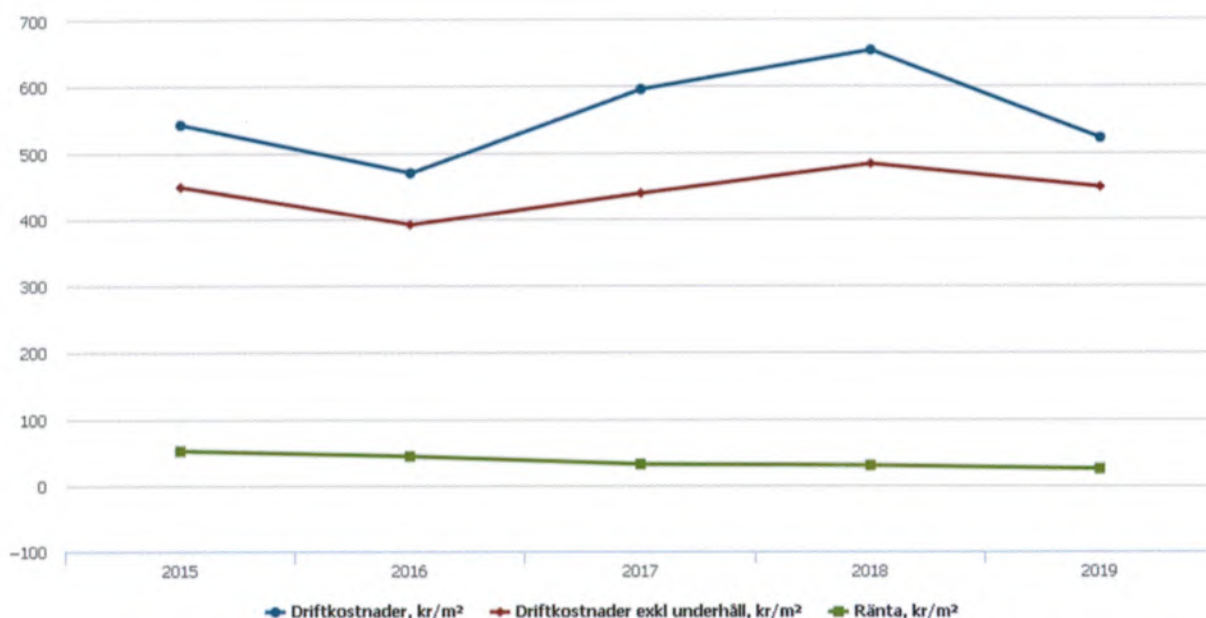
Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 467 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 64 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 56 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	30 860	29 827	29 327	28 968	28 688
Resultat efter finansiella poster	3 206	-4 249	-2 113	8	-1 200
Årets resultat	3 206	-4 249	-2 113	8	-1 200
Resultat exklusive avskrivningar	6 139	-1 242	1 161	3 706	2 599
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 192	-13 894	-9 871	-7 252	-1 401
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	268	275	240	222	87
Balansomslutning	73 064	71 797	78 449	83 515	84 807
Kassaflöde, indirekt metod	4 291	-3 690	-1 867	985	-1 811
Soliditet %	8	3	8	10	10
Likviditet %	174	126	175	188	285
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	467	444	431	421	417
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	128	128	128	128	124
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	521	654	595	469	542
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	447	482	438	391	448
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	25	30	32	44	52
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	671	477	374	271	137
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 341	1 393	1 446	1 497	1 546



**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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 654 612	0	0	21 940 133	-18 071 327	-4 249 389
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 249 389	4 249 389
Reservering underhållsfond				12 331 000	-12 331 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 414 695	3 414 695	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Årets resultat						3 205 775
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 654 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 856 438</b>	<b>-31 237 021</b>	<b>3 205 775</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-22 320 716
Årets resultat	3 205 775
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-12 331 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 414 695
<b>Summa</b>	<b>-28 031 246</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 28 031 246**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	30 860 157	29 827 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 208 853	3 213 143
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>34 069 010</b>	<b>33 040 289</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-23 959 867	-30 064 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 664 228	-1 718 908
Personalkostnader	Not 6	-1 287 948	-1 243 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 932 752	-3 007 566
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 844 795</b>	<b>-36 033 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 224 215</b>	<b>-2 993 577</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	93 312	93 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 738	21 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 127 489	-1 370 166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 018 440</b>	<b>-1 255 812</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 205 775</b>	<b>-4 249 389</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 205 775</b>	<b>-4 249 389</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	57 744 474	60 580 610
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	139 214	235 830
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	31 250	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 914 938</b>	<b>60 816 440</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	972 000	972 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>972 000</b>	<b>972 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 886 938</b>	<b>61 788 440</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	17 325	12 351
Övriga fordringar	Not 16	112 201	117 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 307 791	1 430 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 437 317</b>	<b>1 560 646</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	12 739 306	8 448 405
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 739 306</b>	<b>8 448 405</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 176 623</b>	<b>10 009 051</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>73 063 561</b>	<b>71 797 491</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 654 612	2 654 612	
Fond för yttre underhåll	30 856 437	21 940 133	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>33 511 049</b>	<b>24 594 745</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-31 237 021	-18 071 327	
Årets resultat	3 205 775	-4 249 389	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-28 031 246</b>	<b>-22 320 716</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 479 804</b>	<b>2 274 028</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	59 449 438	61 585 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 449 438</b>	<b>61 585 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 233 516	2 472 098
Leverantörsskulder	Not 20	918 298	1 605 817
Skatteskulder	Not 21	14 997	68 469
Övriga skulder	Not 22	103 318	89 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 864 190	3 702 416
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 134 319</b>	<b>7 938 243</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>73 063 561</b>	<b>71 797 491</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 205 775	-4 249 389
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 932 752	3 007 566
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 138 527</b>	<b>-1 241 823</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	123 329	59 372
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	434 658	59 786
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 696 515</b>	<b>-1 122 665</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-106 500
Investeringar i pågående byggnation	-31 250	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31 250</b>	<b>-106 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 374 364	-2 461 472
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 374 364</b>	<b>-2 461 472</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 290 901</b>	<b>-3 690 637</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 448 405</b>	<b>12 139 042</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>12 739 306</b>	<b>8 448 405</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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	Slut avskrivet år
Byggnader	Linjär	2069
Utrustning IMD	Linjär	Slut avskriven
Fönsterbyte	Linjär	Slut avskriven 2016
Förvaltningsbyggnad	Linjär	2019
Balkonginglasning	Linjär	2033
Passagesystem	Linjär	2025
Jordfelsbrytare	Linjär	2029
Fiberinstallationer	Linjär	2019
Inventarier	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	21 462 720	20 438 664
Hyror, lokaler	477 213	478 458
Hyror, garage	892 305	899 051
Hyror, p-platser	276 025	269 550
Bränsleavgifter, bostäder	5 890 824	5 890 824
Elavgifter	1 861 070	1 850 599
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>30 860 157</b>	<b>29 827 146</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	513 216	513 216
Fritidsmedel*	64 338	65 200
Balkonginglasning	2 456 100	2 456 100
Övriga ersättningar	101 458	113 710
Fakturerade kostnader	37 204	50 687
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	123
Övriga rörelseintäkter	11 846	14 107
Försäkringsersättningar	24 671	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 208 853</b>	<b>3 213 143</b>

\*Avser intäkter för för festlokalen, solarium, biljard/pingis mm

### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-3 414 695	-7 908 447
Reparationer*	-1 188 646	-1 477 243
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-978 437	-952 516
Tomträttsavgäld	-1 471 904	-1 471 904
Försäkringspremier	-427 242	-372 297
Kabel- och digital-TV	-1 045 912	-1 058 512
Återbäring från Riksbyggen	57 200	48 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 621	-43 323
Serviceavtal	-94 026	-78 279
Obligatoriska besiktningar	-61 622	0
Bevakningskostnader	-171 309	-164 725
Snö- och halkbekämpning	-362 420	-337 874
Statuskontroll	-51 081	-828 221
Förbrukningsinventarier	-257 716	-407 141
Fordons- och maskinkostnader	-2 159	-11 714
Vatten	-1 674 669	-1 687 271
Fastighetsel	-2 797 640	-2 605 499
Uppvärmning	-5 074 308	-5 422 646
Sophantering och återvinning**	-367 888	-585 977
Förvaltningsarvode drift***	-4 548 774	-4 698 724
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-23 959 867</b>	<b>-30 064 188</b>

\*Inklusive vattensador och skadegörelse

\*\*Ingår även trädgårdsavfall

\*\*\* Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städ mm

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel*	-13 176	-13 662
Förvaltningsarvode administration	-957 615	-933 453
Hyra inventarier & verktyg	-2 491	-3 595
Resekostnader	0	-547
IT-kostnader	-500	-7 139
Arvode, yrkesrevisorer	-17 263	-17 238
Övriga förvaltningskostnader **	-75 000	0
Kreditupplysningar	-19 926	-9 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-103 270	-105 247
Representation***	-22 534	-125 040
Kontorsmateriel	-60 102	-60 286
Telefon och porto	-19 954	-17 648
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 115	-9 211
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-34 990	-34 854
Konsultarvoden	-58 263	-91 856
Bankkostnader	-5 715	-5 951
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 525
Övriga externa kostnader	-271 864	-268 906
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 664 228</b>	<b>-1 718 908</b>

\*Fritidsmedel är kostnader för solariet.

\*\* Avser energideklaration och fastighetsdeklaration

\*\*\* Var en högre kostnad 2018 då föreningen hade en jubileumsfest.

## Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till övrig personal	-694 410	-664 656
Styrelsearvoden	-161 000	-156 246
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-28 839	-23 362
Pensionskostnader	-117 827	-87 190
Övriga personalkostnader (avser utbildning mm)	-21 960	-9 300
Sociala kostnader	-263 912	-302 450
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 287 948</b>	<b>-1 243 204</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer varav män 1 respektive kvinnor 0.

\*Arvodet för övriga förtroendevalda avser valbredning och föreningsvald revisor

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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-584 607	-584 607
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 117 096	-2 132 375
Avskrivning Anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Avskrivning Maskiner och inventarier	-96 616	-156 151
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 932 752</b>	<b>-3 007 566</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	93 312	93 312
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>93 312</b>	<b>93 312</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 706	18 869
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 031	2 172
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 738</b>	<b>21 042</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 127 489	-1 370 166
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 127 489</b>	<b>-1 370 166</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	47 709 881	47 709 881
Värdehöjande åtgärder	75 098 734	75 098 734
Anslutningsavgifter, fiberinstallation	2 016 500	2 016 500
Markanläggning	1 389 045	1 389 045
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>126 214 160</b>	<b>126 214 160</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 087 833	-17 503 226
Värdehöjande åtgärder	-45 649 961	-43 563 887
Anslutningsavgifter	-537 732	-403 299
Markanläggningar	-1 358 024	-1 311 723
	<b>-65 633 549</b>	<b>-62 782 135</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-584 607	-584 607
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-2 086 074	-2 086 074
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-134 433	-134 433
Årets avskrivning markanläggningar	-31 022	-46 301
	<b>-2 836 136</b>	<b>-2 851 415</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-68 469 685</b>	<b>-65 633 550</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>57 744 475</b>	<b>60 580 610</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	29 037 441	29 622 048
Värdehöjande åtgärder	27 362 699	29 210 780
Anslutningsavgifter	1 344 335	1 478 768
Markanläggningar	0	31 022
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	479 000 000	358 000 000
Lokaler	8 742 000	8 614 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>487 742 000</b>	<b>366 614 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>356 400 000</i>	<i>268 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>131 342 000</i>	<i>98 214 000</i>

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	4 418 120	4 311 620
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 418 120</b>	<b>4 311 620</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Maskiner och inventarier	0	106 500
<b>Summa årets anskaffning</b>	<b>0</b>	<b>106 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 418 120</b>	<b>4 418 120</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-4 182 291	-4 026 140
	<b>- 4 182 291</b>	<b>- 4 026 140</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning inventarier	-96 616	-156 151
	<b>-96 616</b>	<b>- 156 151</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 278 907</b>	<b>- 4 182 291</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>139 214</b>	<b>235 480</b>

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående arbete - solcellsanläggning	31 250	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 250</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	972 000	972 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>972 000</b>	<b>972 000</b>

*Föreningen har 1944 st garantibevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr*

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 325	11 113
Kundfordringar	0	1 238
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>17 325</b>	<b>12 351</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	112 201	117 887
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>112 201</b>	<b>117 887</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	437 923	427 242
Förutbetalda driftkostnader	3 115	3 115
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 536	218 539
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 265	45 560
Förutbetald tomträtsavgäld	735 952	735 952
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 307 791</b>	<b>1 430 408</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	10 492	700
Bankmedel	4 296 955	4 282 249
Företagskonto	382 419	250 870
Transaktionskonto	8 049 439	3 914 586
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 739 306</b>	<b>8 448 405</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	61 682 954	64 057 318
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 233 516	-2 472 098
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>59 449 438</b>	<b>61 585 220</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2020-05-28	8 501 973,00	0,00	300 000,00	8 201 973,00
SWEDBANK	0,92%	2020-08-11	3 673 272,00	0,00	100 000,00	3 573 272,00
SBAB	1,33%	2020-12-09	4 445 146,00	0,00	100 000,00	4 345 146,00
SWEDBANK	2,85%	2021-04-23	5 298 613,00	0,00	125 000,00	5 173 613,00
SWEDBANK	2,91%	2021-04-23	8 793 193,00	0,00	125 000,00	8 668 193,00
SBAB	1,69%	2022-03-21	5 924 271,00	0,00	500 000,00	5 424 271,00
SWEDBANK	1,58%	2023-12-21	9 639 947,00	0,00	200 000,00	9 439 947,00
SWEDBANK	0,96%	2024-08-23	8 182 500,00	0,00	292 500,00	7 890 000,00
SWEDBANK	2,24%	2026-06-17	750 000,00	0,00	500 000,00	250 000,00
SWEDBANK	2,24%	2026-06-17	8 848 403,00	0,00	131 864,00	8 716 539,00
<b>Summa</b>			<b>64 057 318,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 374 364,00</b>	<b>61 682 954,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 374 364 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 461 614 kr årligen.

**Not 20 Leverantörskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	918 298	1 605 817
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>918 298</b>	<b>1 605 817</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	14 997	68 469
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>14 997</b>	<b>68 469</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	82 388	57 712
Avräkning hyror och avgifter	11 353	24 500
Övriga kortfristiga fordringar	9 577	7 231
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>103 318</b>	<b>89 443</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	162 000	139 590
Upplupna sociala avgifter	109 074	135 507
Upplupna räntekostnader	121 680	119 076
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	436 513	213 487
Upplupna elkostnader	273 338	254 784
Upplupna värmekostnader	781 445	765 731
Upplupna revisionsarvoden	41 650	36 049
Upplupna styrelsearvoden	161 000	156 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 111	1 512
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 685 379	1 880 430
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 864 190</b>	<b>3 702 416</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	105 040 700	105 040 700

**Not Eventualförpliktelser**

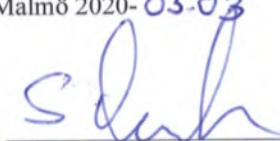
Garantiförbindelser	13 920	12 668
---------------------	--------	--------

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

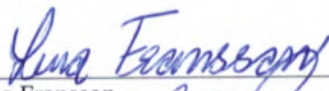
Malmö 2020-03-03



Stig-Arne Derle



Anders Franzen



Lena Fransson



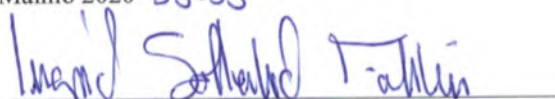
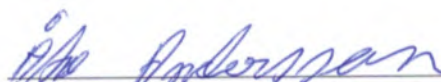
Annika Emanuelsson



Johan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020-03-03

Ingrid Sollerhed Fahlén  
Ernst & Young ABÅke Andersson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja, org.nr 746000-9934

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2019.

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 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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. Risker 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 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.

X

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö den 3 mars 2020

Ernst & Young AB

  
Ingrid Sollerhed-Fahlén  
Auktoriserad revisor

  
Åke Andersson  
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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# RBF Gula Höja

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Gula Höja 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)

