

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Ronnebyhus nr 9  
Org nr: 716405-5894



---

# 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.

## DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2020-01-27

- 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 styrelsesuppleanter, 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 hänskjuta frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen**
- t) **Stämmans avslutande**

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ronnebyhus nr 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre jämfört med föregående år på grund av främst minskade engångskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och att föreningen amorterar.

Årets resultat jämfört med budget blev 86 tkr sämre.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 344% till 397%.

I resultatet ingår avskrivningar med 576 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 833 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bror 2 i Ronneby Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 55 lägenheter uppförda. En byggnad är uppförd 1929 och fem byggnader är uppförda 1989-90. Fastigheternas adress är Rosengatan 1, 3, 7, 9, 11 och 13 i Ronneby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k	28	
3 r.o.k	17	
4 r.o.k	10	
Summa	55	

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentarer
Garage	1	
P-platser	37	

Total tomtarea 7 197 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 261 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 41 106 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 900 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. 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
Fastighetservice	Riksbyggen
Kabel-TV	TeliaSonera Sverige AB
Fjärrvärme, elnät, vatten och sophantering	Ronneby Miljö & Teknik
Elhandel	Enkla Elbolaget
Serviceavtal tvättstugan	LR-installation
Skånska Högtrycksspolarna AB	Serviceavtal avlopp
Ronneby Sotningsdistrikt	Ventilationskontroll

## 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 170 tkr och planerat underhåll för 677 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 3 043 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 338 tkr (79kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstugeutrustning	2009	Ny tvättmaskin och torktumlare
Fasadputsning	2015	Målning av fasader
Balkongrenovering	2015	Byte av panel på balkongerna
Fasadputsning	2016	Målning av fasader och dörrar
Målning	2017/2018	Målning av trapphus
Installation	2017/2018	Byte av varmvattenberedare
Huskropp	2017/2018	Målning av sockel samt tvätt av balkonger

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	587 213 kr
Markytor	56 950 kr

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Installationer	2019	Takfläktar

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>
Rune Fridensköld	Ordförande/sekreterare	2020
Torsten Helge	Vice ordförande	2020
Birger Bladh	Ledamot	2020
Berndt Ahlér	Ledamot	2021
Caroline Carlsson	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Barbro Sandin	Suppleant	2020
Ingmari Backhof	Suppleant	2021
Maria Håbring Lundahl	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Janne Sjödin	Förtroendevald revisor	2020

#### Revisorssuppleanter

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jeanette Andreasson Sjödin	2020

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stig Martinsson (sammankallande)	2020
Tommy Andersson	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 ekonomi.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-09-01 då den sänktes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 759 kr/m<sup>2</sup>/år.

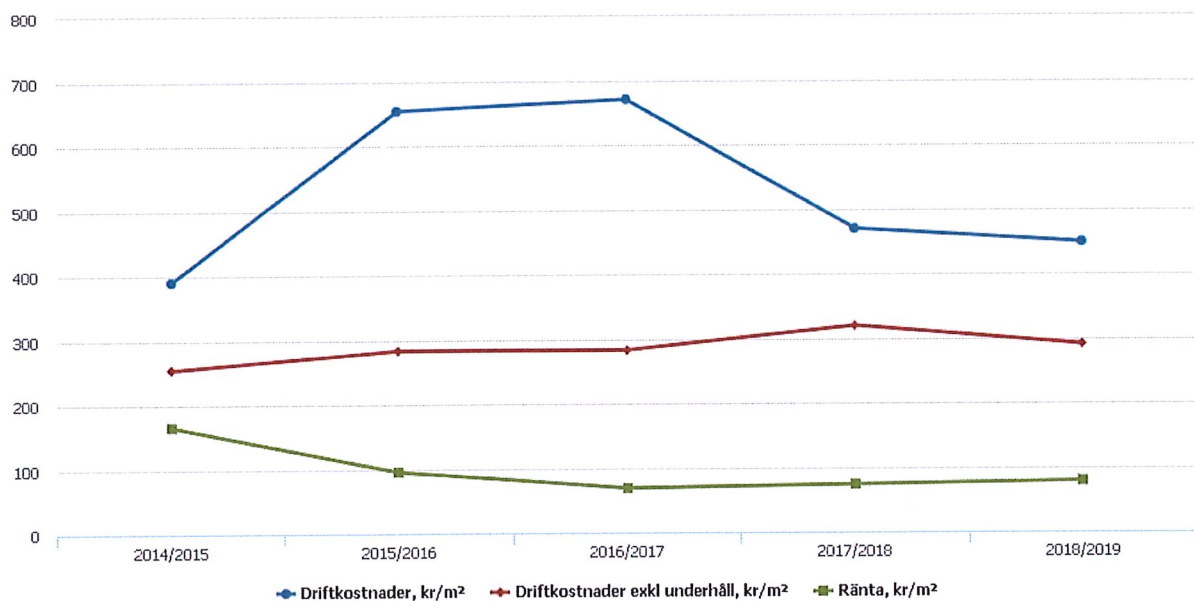
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 55 bostadsrätter placerade (föregående år 55 st.).



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 263	3 263	3 262	3 261	3 259
Resultat efter finansiella poster	257	189	-698	-667	124
Årets resultat	257	189	-698	-667	124
Resultat exklusive avskrivningar	833	766	-122	-95	690
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	33	-34	-622	-395	490
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	188	188	117	70	47
Balansomslutning	31 033	31 307	32 047	33 353	34 554
Soliditet %	25	24	23	24	26
Likviditet %	397	344	252	274	331
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	759	759	759	759	758
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	449	470	671	654	390
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	291	320	283	283	254
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	79	74	69	95	165
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	301	272	0	264	566
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 307	5 425	5 538	5 645	5 763



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

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

an

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 396 998	1 158 698	1 895 882	189 313
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			189 313	-189 313
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-676 543	676 543	
Årets resultat				256 966
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 396 998</b>	<b>1 282 155</b>	<b>1 961 738</b>	<b>256 966</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 085 196
Årets resultat	256 966
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	676 543
<b>Summa</b>	<b>2 218 704</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>2 218 704</b>
-----------------------------------	------------------

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

ah

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 262 584	3 262 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 371	62 452
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 341 955</b>	<b>3 325 076</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 914 861	-2 004 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 333	-150 070
Personalkostnader	Not 6	-127 297	-108 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-576 428	-576 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 766 918</b>	<b>-2 839 156</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>575 037</b>	<b>485 920</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 920	7 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 836	9 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-334 827	-314 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-318 071</b>	<b>-296 607</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>256 966</b>	<b>189 313</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>256 966</b>	<b>189 313</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	27 031 473	27 607 901
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 031 473</b>	<b>27 607 901</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	82 500	82 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 500</b>	<b>82 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 113 973</b>	<b>27 690 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-33	3 008
Övriga fordringar	Not 11	25 262	27 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	60 614	53 145
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>85 843</b>	<b>83 615</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 833 656	3 533 058
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 833 656</b>	<b>3 533 058</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 919 499</b>	<b>3 616 673</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 033 472</b>	<b>31 307 074</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 396 998	4 396 998	
Fond för yttre underhåll	1 282 155	1 158 698	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 679 153</b>	<b>5 555 696</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 961 739	1 895 882	
Årets resultat	256 966	189 313	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 218 704</b>	<b>2 085 196</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 897 857</b>	<b>7 640 891</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 148 887	22 614 808
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 148 887</b>	<b>22 614 808</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	465 921	499 976
Leverantörsskulder		35 520	52 675
Övriga skulder	Not 15	67 616	67 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	417 671	431 107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>986 728</b>	<b>1 051 375</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>31 033 472</b>	<b>31 307 074</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. Räkna 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	67
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 234 264	3 234 264
Hyror, garage	720	720
Hyror, p-platser	28 320	28 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-720	-720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	40
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 262 584</b>	<b>3 262 624</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	12 425	13 796
Fakturerade kostnader	60	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	2
Övriga rörelseintäkter	4 516	3 548
Försäkringsersättningar	62 368	45 106
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>79 371</b>	<b>62 452</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-676 543	-641 302
Reparationer	-169 537	-194 052
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 750	-72 660
Försäkringspremier	-41 326	-37 026
Kabel- och digital-TV	-39 600	-39 600
Pcb/Radonsanering	-3 050	-12 799
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 750
Serviceavtal	-21 223	-19 738
Sotning	-4 563	0
Obligatoriska besiktningar	-13 904	-11 326
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-32 377
Snö- och halkbekämpning	-22 632	-29 168
Statuskontroll	0	-63 959
Förbrukningsinventarier	-4 457	-10 330
Vatten	-119 130	-120 436
Fastighetsel	-86 084	-88 276
Uppvärmning	-408 965	-409 687
Sophantering och återvinning	-57 569	-59 489
Förvaltningsarvode drift	-174 628	-166 010
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 914 861</b>	<b>-2 004 485</b>

14

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Fritidsmedel	0	-6 978
Förvaltningsarvode administration	-101 328	-101 003
Övriga förvaltningskostnader	-20 575	-900
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 820	-11 083
Kontorsmateriel	-3 968	-5 986
Medlems- och föreningsavgifter	-3 575	-3 575
Konsultarvoden	0	-3 904
Bankkostnader	-1 910	-2 706
Övriga externa kostnader	-2 933	-13 935
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-148 333</b>	<b>-150 070</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-45 500	-35 474
Sammanträdesarvoden	-39 150	-31 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-24 000
Övriga kostnadsersättningar	-287	-4 800
Övriga personalkostnader	-1 500	-2 700
Sociala kostnader	-12 860	-10 150
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-127 297</b>	<b>-108 174</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-565 803	-565 802
Avskrivningar tillkommande utgifter	-10 625	-10 625
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-576 428</b>	<b>-576 427</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-334 534	-313 516
Övriga räntekostnader	-293	-623
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-334 827</b>	<b>-314 139</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	37 720 185	37 720 185
Mark	1 730 000	1 730 000
Anslutningsavgifter	177 125	177 125
Standardförbättringar	212 500	212 500
	<b>39 839 810</b>	<b>39 839 810</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 839 810</b>	<b>39 839 810</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 027 336	-11 461 534
Anslutningsavgifter	-177 125	-177 125
Standardförbättringar	-27 448	-16 823
	<b>- 12 231 909</b>	<b>- 11 655 482</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-565 803	-565 802
Årets avskrivning standardförbättringar	-10 625	-10 625
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>- 576 428</b>	<b>- 576 427</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 12 808 337</b>	<b>- 12 231 909</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>27 031 473</b>	<b>27 607 901</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	25 127 046	25 692 849
Mark	1 730 000	1 730 000
Standardförbättringar	174 427	185 052
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	41 106 000	35 900 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 106 000</b>	<b>35 900 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>32 664 000</i>	<i>27 458 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 442 000</i>	<i>8 442 000</i>
<b>Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
165 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening i Blekinge	82 500	82 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>82 500</b>	<b>82 500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	22 495	24 695
Skattekonto	2 767	2 767
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>25 262</b>	<b>27 462</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 890	6 258
Förutbetalda försäkringspremier	14 392	12 541
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 037	20 871
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	9 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 295	3 575
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>60 614</b>	<b>53 145</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel SBAB	2 527 664	2 518 460
Transaktionskonto Swedbank	1 305 992	1 014 599
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 833 656</b>	<b>3 533 058</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	22 614 808	23 114 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-465 921	-499 976
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 148 887</b>	<b>22 614 808</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41%	2017-05-28	5 192 200	0	58 000	5 134 200
SWEDBANK	1,60%	2019-11-28	1 297 257	0	36 000	1 261 257
SWEDBANK	2,18%	2020-06-17	4 208 481	0	107 220	4 101 261
SWEDBANK	1,49%	2021-09-24	7 070 244	0	162 536	6 907 708
SWEDBANK	1,15%	2023-08-25	5 346 602	0	136 220	5 210 382
<b>Summa</b>			<b>23 114 784</b>	<b>0</b>	<b>499 976</b>	<b>22 614 808</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 tkr årligen.

**Not 15 Övriga skulder**

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	67 616	67 617
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>67 616</b>	<b>67 617</b>

ah

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	9 576
Upplupna räntekostnader	28 183	34 517
Upplupna elkostnader	1 817	4 976
Upplupna vattenavgifter	6 236	9 756
Upplupna värmekostnader	8 168	20 439
Upplupna styrelsearvoden	106 150	89 324
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 118	262 519
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>417 671</b>	<b>431 107</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	43 148 961	43 148 961

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

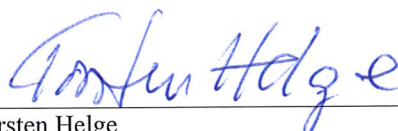
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

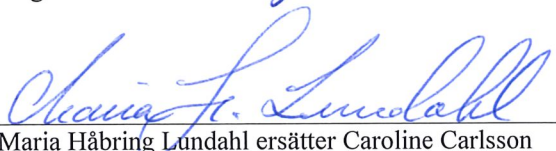
## Styrelsens underskrifter

Ronneby 2019-11-04

  
Rune Fridensköld


  
Birger Bladh

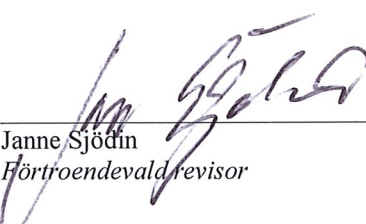
  
Torsten Helge

  
Maria Håbring Lundahl ersätter Caroline Carlsson

  
Berndt Ahlér

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-16

  
Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

  
Janne Sjödin  
Förtroendevald revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ronnebyhus 9, org.nr 716405-5894

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggen Bostadsrättsförening Ronnebyhus 9 för år 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### **De förtroendevalde revisorernas ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt 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 Ronnebyhus 9 för år 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Karlskrona den 16/12 2019

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Förtroendevald 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.

## Arsavgift

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

## 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 företags 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 Ronnebyhus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Ronnebyhus nr 9 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)

