

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Simrishamnshus nr 1  
Org nr: 738800-1740

2022-01-01 – 2022-12-31





---

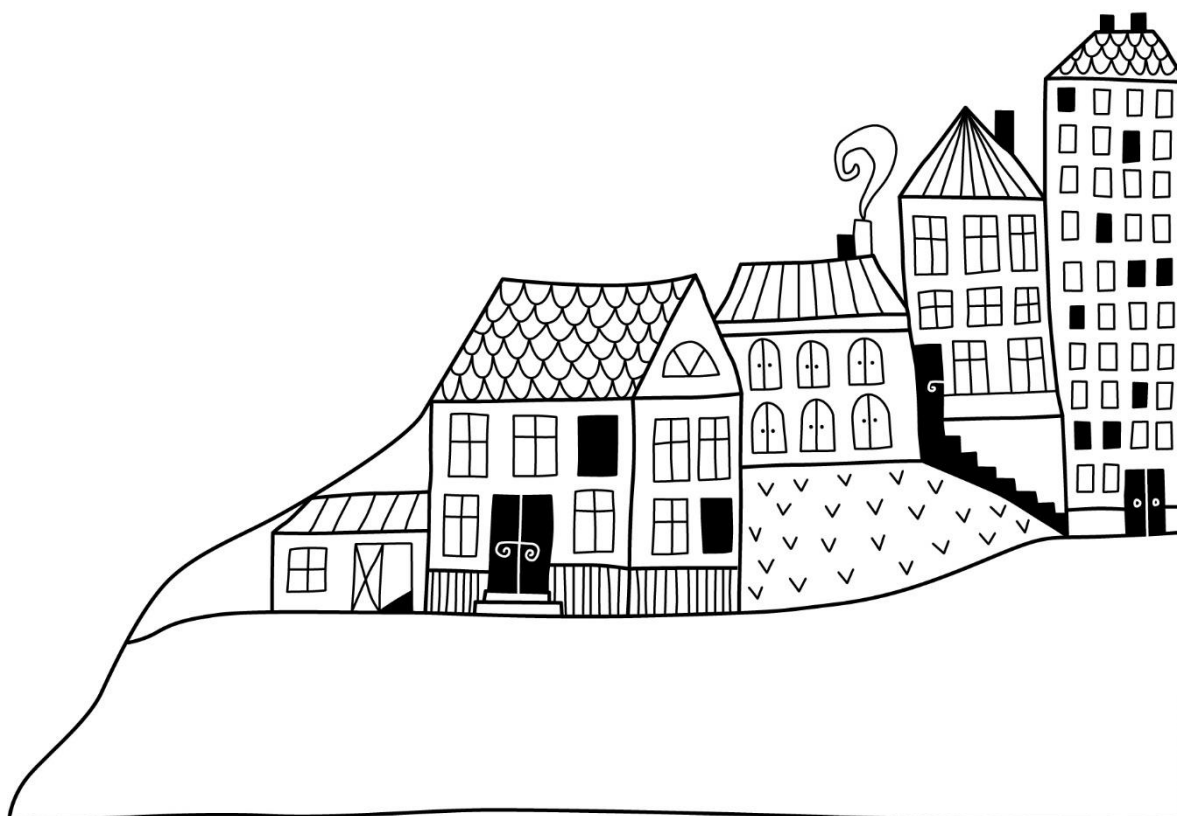
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Simrishamnshus 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 834 500 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-07-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av föreningen har utfört ett större underhållsarbete. Även räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 84% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 271% till 121%.

I resultatet ingår avskrivningar med 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -19 605 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hermelinen 1, Mården 1 och Bävern 1 i Simrishamns kommun. På fastigheten finns sju byggnader om två till tre våningar med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962-1964. Föreningens adress är Backgatan 27 A-C samt 52-54 A-B, Bergstrands väg 1-2 A-C, Simrisvägen 4 A-B och Tumatorpsvägen 1 A-D i Simrishamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	60
3 rum och kök	44
4 rum och kök	10



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	12
Antal p-platser	44
Antal lokaler	1
Total tomtarea	13 402 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 324 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	140 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	100 625 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 353 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Österlens trafikskola	140

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,15 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Renhållning	ÖKRAB
Fjärrvärme	Österlens Kraft AB
Kabel-TV, internet och fastighetsel	Österlens Kraft AB

## 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 809 tkr och planerat underhåll för 20 432 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 005 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 241 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 005 tkr (241 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Kulvert	2011	Byte
Tvättstuga	2011	Byte av torktumlare på Bergstrands väg 1
Fjärrvärmeväxlare	2011	Ombyggnad av reglering fjärrvärmeväxlare
Utemiljö	2011-2012	Asfaltering och utemöbler
Porttelefon	2012	Installation porttelefon och tagglåssystem
Trapphusrenovering	2012	Belysning, läggning av golvklinker och målningsarbeten
Tvättstugor	2012-2013	Byte av tvättmaskiner på Tumatorpsvägen 1
Övernattningsrum	2013	Målningsarbete
Balkonger	2013	Tvättning
Sopskåp	2013	Målning
Vattenreningsystem	2014	Installation av elysatorer
Lekplatser	2014	Byte av gungor
Takrenovering	2014	Översyn och lagning av tak
Lokal	2015	Målning
Fjärrvärmeväxlare	2015	
Tvättstuga	2015	Armaturer i tvättstuga
Fiberinstallation	2016	
Golvbrunn	2016	
Torktumlare	2016	
Tvättstuga	2017	
Tak och fasadprojekt	2018 - 2020	
Markytor	2019	Bye av staket
Lokaler	2020	
Rörinfordring av spillvattenledningar	2020-2021	
Dörrar källare	2021	
Tvättstuga	2021	

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Tvättmaskin	62 tkr	
Rörinfordring av spillvattenledningar	20 223 tkr	Projektet är utfört under 2021–2022
Källardörrar	108 tkr	
Övrigt	38 tkr	



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>
Margaretha Tocklin	Ordförande	2024
Lena Dahl	Sekreterare	2024
Amir Sinanovic	Vice ordförande	2023
Anita Andersson	Ledamot	2023
Adem Ramic	Ledamot	2024
Jacob Persson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anette Widell	Suppleant	2023
Eva Engdahl	Suppleant	2023
Mattias Kennryd	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Pia Laurell	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åke Larsson	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ombyggnadsavtalet med Proline gällande rörinfordringen av spillvattenledningar färdigställts. Projektet startade i januari 2021 och har kostat ca 20 miljoner kronor. För att få ett positivt eget kapital har föreningen beslutat att skrivit upp marken till 29 098 885 kr som motsvarar nuvarande taxeringsvärde.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01. Samt justera avgiften för uppvärmning med 10 % och digitala tjänster med 40 %.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

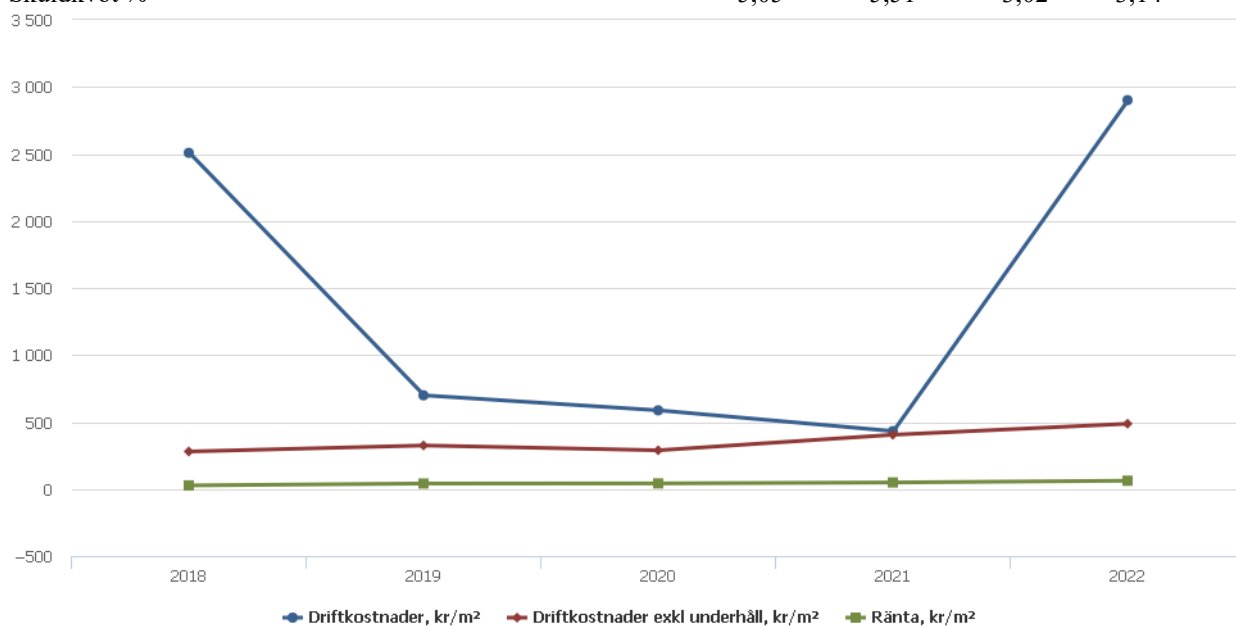
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 839	6 655	6 834	6 739	6 665
Resultat efter finansiella poster	-20 158	40	-752	-2 007	-17 210
Årets resultat	-20 158	40	-752	-2 007	-17 210
Resultat exkl. avskrivningar	-19 605	635	-216	-1 471	-16 674
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-21 610	-1 212	-2 054	-3 289	-18 137
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	237	218	217	215	173
Balansomslutning	38 956	31 614	14 471	15 097	15 658
Soliditet %	0	-28	-62	-54	-39
Likviditet % exkl. kortfristiga lån	121	271	303	418	215
Likviditet % inkl. kortfristiga lån	36	84	72	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	702	682	650	640	631
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	84	84	155	155	155
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	2 901	432	587	699	2 508
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	487	405	289	325	280
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	49	42	41	27
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	191	0	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 432	4 511	2 565	2 618	2 252
Skuldkvot %	5,05	5,51	3,02	3,14	2,75



**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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	524 634	0	1 613 523	-11 066 261	40 177
Disposition enl. årsstämmobeslut				40 177	-40 177
Reservering underhållsfond			2 005 000	-2 005 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 618 523	3 618 523	
Överföring från uppskrivningsfonden		29 098 885		-29 098 885	
Årets resultat					-20 157 613
<b>Vid årets slut</b>	<b>524 634</b>	<b>29 098 885</b>	<b>0</b>	<b>-38 511 446</b>	<b>-20 157 613</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 026 084
Årets resultat	-20 157 613
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 005 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 618 523
<b>Summa</b>	<b>-29 570 174</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 29 570 174**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 839 146	6 655 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	592 916	324 570
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 432 062</b>	<b>6 979 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-24 550 776	-3 659 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 910 963	-1 839 239
Personalkostnader	Not 6	-85 473	-100 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-552 411	-594 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-27 099 622</b>	<b>-6 193 948</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 667 560</b>	<b>785 699</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 008	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 777	3 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-520 838	-767 903
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-490 053</b>	<b>-745 522</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 157 613</b>	<b>40 177</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 157 613</b>	<b>40 177</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	35 694 087	7 070 522
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	576 407	653 498
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	16 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 270 494</b>	<b>23 724 020</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	198 000	198 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 000</b>	<b>198 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 468 494</b>	<b>23 922 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-4 834	147
Övriga fordringar	Not 14	55 958	59 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	588 508	624 679
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>639 632</b>	<b>684 248</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 848 191	7 007 830
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 848 191</b>	<b>7 007 830</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 487 822</b>	<b>7 692 079</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 956 316</b>	<b>31 614 098</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	524 634	524 634	
Uppskrivningsfond	29 098 885	0	
Fond för yttre underhåll	0	1 613 523	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>29 623 519</b>	<b>2 138 157</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-9 412 560	-11 066 261	
Årets resultat	-20 157 613	40 177	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-29 570 174</b>	<b>-11 026 084</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>53 346</b>	<b>-8 887 926</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 974 725	31 349 629
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 974 725</b>	<b>31 349 629</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 537 404	6 834 904
Leverantörsskulder		235 463	1 194 021
Skatteskulder		23 377	17 775
Övriga skulder	Not 18	14 450	23 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 117 552	1 082 516
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 928 246</b>	<b>9 152 396</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 956 316</b>	<b>31 614 098</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-20 157 613	40 177
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	552 411	594 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-19 605 202</b>	<b>634 557</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	44 617	-81 054
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-926 650	630 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-20 487 236</b>	<b>1 184 015</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-583 839
Investeringar i pågående byggnation	16 000 000	-16 000 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>16 000 000</b>	<b>-16 583 839</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-672 404	16 472 596
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-672 404</b>	<b>16 472 596</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 159 640</b>	<b>1 072 772</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>7 007 831</b>	<b>5 935 059</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 848 190</b>	<b>7 007 831</b>
<b>Upplysning 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	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonginglasning	Linjär	46
Porttelefon	Linjär	10
Vattenreningssystem	Linjär	10
Fiber	Linjär	15
Brandskydd	Linjär	15
IMD Installation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 840 862	5 678 952
Hyror, lokaler	78 830	76 398
Hyror, garage	28 800	28 800
Hyror, p-platser	30 960	30 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 560	-14 244
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 990	-7 763
Bränsleavgifter, bostäder	710 314	711 360
Elavgifter	169 930	150 614
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 839 146</b>	<b>6 655 077</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	261 030	261 360
Övriga ersättningar	33 661	40 351
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-6
Återvunna fordringar	6 947	0



Övriga rörelseintäkter	23 352	22 505
Försäkringsersättningar	267 935	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>592 916</b>	<b>324 570</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-20 431 531	-233 477
Reparationer	-808 631	-306 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-206 758	-196 118
Arrendeavgifter	-324	-324
Försäkringspremier	-114 930	-111 367
Kabel- och digital-TV	-344 434	-384 751
PCB/Radonsanering	0	-27 175
Återbäring från Riksbyggen	21 800	19 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-48 435	-96 708
Serviceavtal	-10 756	0
Obligatoriska besiktningar	-50 000	0
Bevakningskostnader	-2 419	0
Snö- och halkbekämpning	-67 333	-54 386
Drift och förbrukning, övrigt	-19 360	-22 079
Förbrukningsinventarier	-26 716	-29 609
Vatten	-372 687	-365 524
Fastighetsel	-1 097 598	-744 957
Uppvärmning	-779 217	-843 150
Sophantering och återvinning	-138 093	-190 924
Förvaltningsarvode drift	-53 353	-71 962
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-24 550 776</b>	<b>-3 659 762</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 768 910	-1 751 289
IT-kostnader	-4 445	-1 036
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-32 152	-14 244
Kreditupplysningar	-3 251	-9 974
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 800	-34 983
Representation	0	-200
Kontorsmateriel	-2 508	-220
Telefon och porto	-100	-3 749
Medlems- och föreningsavgifter	-5 544	-5 544
Konsultarvoden	-48 554	0
Bankkostnader	-3 850	-5 500
Övriga externa kostnader	-1 599	-625
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 910 963</b>	<b>-1 839 239</b>





**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-70 862	-68 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-7 900
Sociala kostnader	-12 111	-24 468
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-85 473</b>	<b>-100 568</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-58 938	-58 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-416 382	-416 382
Avskrivning Installationer	-77 091	-119 059
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-552 411</b>	<b>-594 379</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening	19 008	19 008
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 008</b>	<b>19 008</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 410	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 701
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	308	672
Övriga ränteintäkter	59	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 777</b>	<b>3 373</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-520 740	-417 837
Övriga räntekostnader	-98	-128
Övriga finansiella kostnader	0	-349 937
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-520 838</b>	<b>-767 903</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 604 057	5 604 057
Tomtmark	246 115	246 115
Standardförbättringar	17 409 737	16 825 898
Markanläggning	131 168	131 168
	<b>23 391 077</b>	<b>22 807 238</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	583 839
	<b>0</b>	<b>583 839</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 391 077</b>	<b>23 391 077</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 245 744	-3 186 806
Standardförbättringar	-12 943 642	-12 527 260
Markanläggningar	-131 168	-131 168
	<b>-16 320 555</b>	<b>-15 845 234</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-58 938	-58 938
Årets avskrivning standardförbättringar	-416 382	-416 382
	<b>-475 320</b>	<b>-475 320</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 795 875</b>	<b>-16 320 554</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Årets uppskrivning mark	29 098 885	0
	<b>29 098 885</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 694 087</b>	<b>7 070 522</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 299 374	2 358 313
Mark	29 345 000	246 115
Tillkommande utgifter	4 049 713	4 466 094
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	100 000 000	96 000 000
Lokaler	625 000	353 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>100 625 000</b>	<b>96 353 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>71 280 000</i>	<i>65 161 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 345 000</i>	<i>31 192 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	34 984	34 984
Installationer	1 501 016	1 501 016
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 536 000</b>	<b>1 536 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-847 518	-728 459
	<b>-882 502</b>	<b>-763 443</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-119 059	-119 059
	<b>-119 059</b>	<b>-119 059</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-924 609	-847 518
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-959 593</b>	<b>-882 502</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>576 407</b>	<b>653 498</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	576 407	653 498

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	198 000	198 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>198 000</b>	<b>198 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	55 958	55 899
Momsfordringar	0	3 523
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>55 958</b>	<b>59 422</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 721	114 930
Förutbetalt förvaltningsarvode	442 228	437 822
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 559	71 927
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>588 508</b>	<b>624 679</b>



**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 336	3 839
Bankmedel	306 586	302 611
Transaktionskonto	1 538 268	6 701 381
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 848 191</b>	<b>7 007 830</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	37 512 129	38 184 533
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-572 404	-522 404
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 965 000	-6 312 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 974 725</b>	<b>31 349 629</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-04-25	3 062 500	-3 050 000	12 500	0
SWEDBANK	1,29%	2022-08-25	3 250 000	-3 225 000	25 000	0
SWEDBANK	1,29%	2023-08-11	5 065 000	0	100 000	4 965 000
STADSHYPOTEK	1,38%	2024-03-30	1 261 458	0	42 404	1 219 054
SBAB	2,44%	2024-04-16	0	3 225 000	75 000	3 150 000
SWEDBANK	1,20%	2024-04-25	1 674 310	0	40 000	1 634 310
SBAB	2,37%	2025-04-16	0	3 050 000	37 500	3 012 500
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-04-30	9 356 865	0	100 000	9 256 865
SWEDBANK	1,31%	2025-10-24	5 064 400	0	140 000	4 924 400
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	9 450 000	0	100 000	9 350 000
<b>Summa</b>			<b>38 184 533</b>	<b>0</b>	<b>672 404</b>	<b>37 512 129</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 4 965 000 kr villkorsändras och 572 404 kr amorteras varför totalt 5 537 404 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 974 725 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 34 150 109 kr.

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	18 271	18 271
Övriga skulder	0	4 909
Skuld för moms	-3 821	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 450</b>	<b>23 180</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	17 637	22 057
Upplupna räntekostnader	46 703	41 933
Upplupna driftskostnader	10 880	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 857	4 041
Upplupna elkostnader	179 177	127 230
Upplupna värmekostnader	100 841	133 557
Upplupna kostnader för renhållning	0	525
Upplupna revisionsarvoden	13 250	11 875
Upplupna styrelsearvoden	73 500	70 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 217	106 790
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	627 490	563 809
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 117 552</b>	<b>1 082 516</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	38 778 665	38 778 665



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Margaretha Tocklin

\_\_\_\_\_  
Lena Dahl

\_\_\_\_\_  
Amir Sinanovic

\_\_\_\_\_  
Adem Ramic

\_\_\_\_\_  
Anita Andersson

\_\_\_\_\_  
Jacob Persson

Mitt granskningsprogram har lämnats, Simrishamn 2023-

\_\_\_\_\_  
Pia Laurell  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats. Ystad 2023-

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557492790409

## Dokument

Brf Simrishamnshus nr 1´s årsredovisning 2022  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2023-05-15 16:16:48 CEST (+0200) av Maria  
Rudolfsson (MR)  
Färdigställt 2023-05-17 15:37:00 CEST (+0200)

## Initierare

Maria Rudolfsson (MR)  
Riksbyggen  
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

## Signerande parter

Margaretha Tocklin (MT)  
margaretatocklin@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARGARETHA TOCKLIN"  
Signerade 2023-05-15 17:17:35 CEST (+0200)

Lena Dahl (LD)  
lena\_dahl@hotmail.se  
+46739475618



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Dahl"  
Signerade 2023-05-16 19:04:28 CEST (+0200)

Anita Andersson (AA)  
kelleroanita.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANITA ANDERSSON"  
Signerade 2023-05-15 21:28:58 CEST (+0200)

Amir Sinanovic (AS)  
amirsinanovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Amir  
Sinanovic"  
Signerade 2023-05-16 22:28:16 CEST (+0200)

Adem Ramic (AR)  
adem.r@live.se

Pia Laurell (PL)  
pia.brittmarie@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557492790409



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ADEM RAMIC"  
Signerade 2023-05-15 16:24:43 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia  
Laurell"  
Signerade 2023-05-16 10:56:02 CEST (+0200)

Jacob Persson (JP)  
*Jacob.Persson@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JACOB PERSSON"  
Signerade 2023-05-16 08:47:08 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
*hakan.ekstrand@faktor.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2023-05-17 15:37:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1

Org.nr 738800-1740

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



innefattar bland annat att 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse SH 1.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-05-17

Timestamp

2023-05-17T15:36:54.160+02:00

Document ID

GcLQ6mP0DkO7F2TBBSuiyw2TzQeVZU7UAte9l0

ogyrA=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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











---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Simrishamnshus nr 1 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)

