

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Simrishamnshus nr 4  
Org nr: 716436-7430

2022-01-01 – 2022-12-31





---

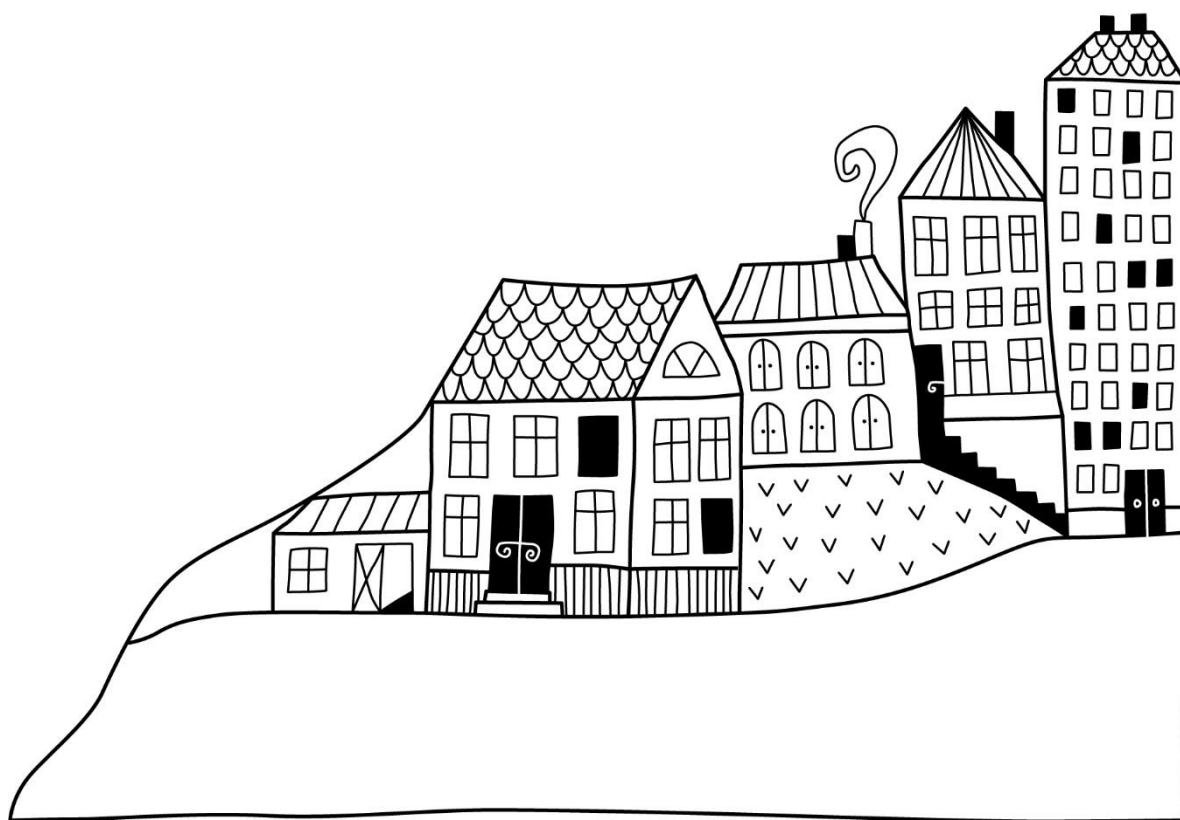
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Simrishamnshus  
nr 4 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat, dels på grund av högre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat något om man jämför med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 45%.

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 495% till 565%.

I resultatet ingår avskrivningar med 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Betan i Simrishamns kommun. På fastigheten finns 29 lägenheter uppförda och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Betgatan 48-140 i Simrishamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	18
4 rum och kök	9
Tomtarea	15 007 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	2 641 m <sup>2</sup>
Lokalarea	71 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	25 168 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 168 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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.

### 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 117 tkr och planerat underhåll för 226 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 845 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 312 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 845 tkr (312 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2017	Rensning och injustering
Lekplats	2017	Lekplats
Undercentral	2018	Byte av UC samt ny router
Ventilation	2019	Injustering
Bommar	2019	
Tak till källsorteringen	2019	
Gemensamhetslokal	2019	Renovering kök samt målning
Upphandling tappvatten	2021	
Ventilation	2021	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Målning tvättstugor	28 786
Byte kulvert	153 282
Staket	40 239

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>
Linus Wiege	Ordförande	2024
Inga Pankarz	Vice ordförande	2023
Judit Pålsson	Ledamot	2024
Eva Strandberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hans Johansson	Suppleant	2024
Krister Sandell	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
Bert Melén	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eskil Nordahl	2023
Bert Melén	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

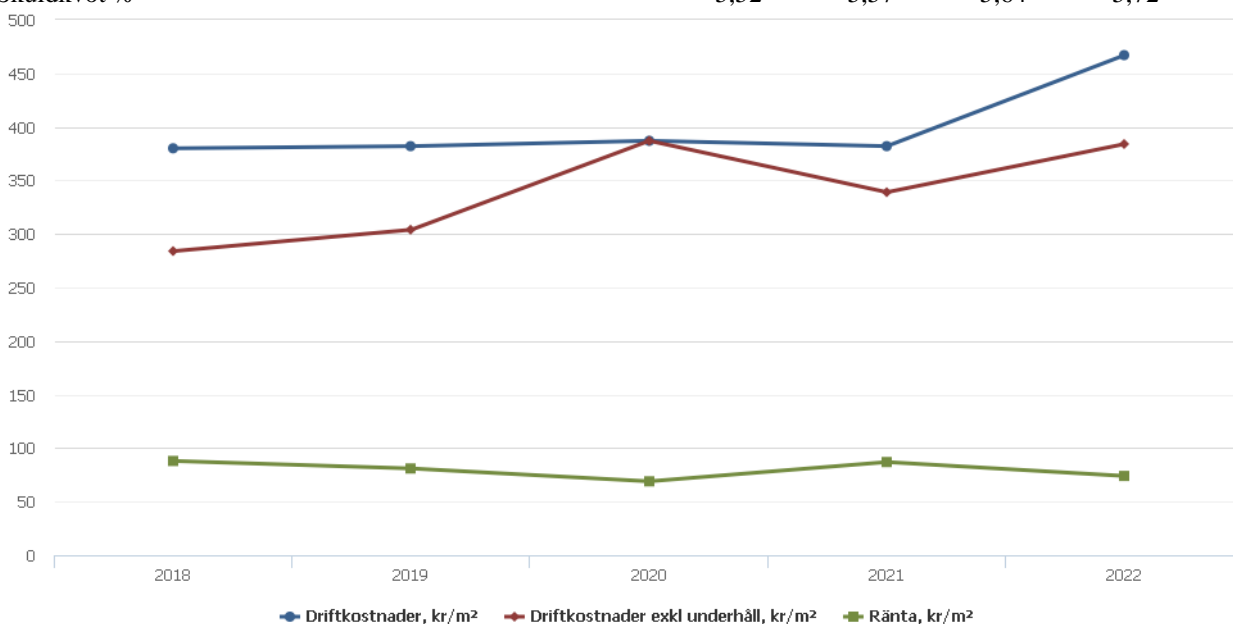
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01. Samt höja bränsleavgiften med 8,0 % och kommunikationsavgiften med 6,0 %.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 731 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 234	2 266	2 266	2 257	2 266
Resultat efter finansiella poster	288	565	688	632	590
Årets resultat	288	565	688	632	590
Resultat exkl. avskrivningar	493	770	893	838	795
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-352	17	-554	96	80
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	312	277	280	274	264
Balansomslutning	20 095	19 948	19 525	19 110	20 129
Soliditet %	34	33	27	28	24
Likviditet % inkl. kommande års låneomsättning	45	48	65	*	*
Likviditet % exkl. kommande års lånomsättning	565	495	440	283	433
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	731	731	731	731	731
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	127	127	127	127	127
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	467	382	387	382	380
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	384	339	387	304	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	74	87	69	81	88
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	2 195	1 966	1 732	1 452	1 257
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 696	4 774	4 847	4 910	0
Skuldkvot %	5,52	5,57	5,64	5,72	6,59



**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	875 008	5 332 647	-153 773	564 531
Disposition enl. årsstämmobeslut			564 531	-564 531
Reservering underhållsfond		845 000	-845 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-225 905	225 905	
Årets resultat				287 892
<b>Vid årets slut</b>	<b>875 008</b>	<b>5 951 742</b>	<b>-208 337</b>	<b>287 892</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	410 759
Årets resultat	287 892
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-845 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	225 905
<b>Summa</b>	<b>79 556</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

### Att balansera i ny räkning i kr

**79 556**

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	2 234 468	2 266 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 811	59 522
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 305 279</b>	<b>2 325 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 266 153	-1 036 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 636	-265 708
Personalkostnader	Not 6	-27 791	-20 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 156	-205 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 839 735</b>	<b>-1 528 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>465 543</b>	<b>797 624</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 176	4 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 468	5 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-201 295	-242 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 651</b>	<b>-233 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>287 892</b>	<b>564 531</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>287 892</b>	<b>564 531</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	16 757 723	16 962 878
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 757 723</b>	<b>16 962 878</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	43 500	43 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 500</b>	<b>43 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 801 223</b>	<b>17 006 378</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 260	22
Övriga fordringar		85 799	85 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	114 661	109 549
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>205 720</b>	<b>195 281</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 087 747	2 746 611
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 087 747</b>	<b>2 746 611</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 293 467</b>	<b>2 941 892</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 094 689</b>	<b>19 948 271</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		875 008	875 008
Fond för yttre underhåll		5 951 742	5 332 647
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 826 750</b>	<b>6 207 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-208 336	-153 773
Årets resultat		287 892	564 531
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>79 556</b>	<b>410 759</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 906 306</b>	<b>6 618 414</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 923 427	7 223 427
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 923 427</b>	<b>7 223 427</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 812 612	5 722 612
Leverantörsskulder		61 983	41 424
Skatteskulder		89 031	50 787
Övriga skulder		727	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	300 604	291 483
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 264 957</b>	<b>6 106 430</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 094 689</b>	<b>19 948 271</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	287 892	564 531
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	205 156	205 156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>493 048</b>	<b>769 687</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 439	-25 413
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	68 527	58 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>551 135</b>	<b>802 670</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-210 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-210 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>341 135</b>	<b>602 670</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 746 612</b>	<b>2 143 942</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 087 746</b>	<b>2 746 612</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	120
Fiber	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	1 930 080	1 930 080
Rabatter	-31 684	0
Bränsleavgifter, bostäder	336 072	336 072
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 234 468</b>	<b>2 266 152</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 420	57 420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 556	1 663
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	1 840	440
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>70 811</b>	<b>59 522</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-225 905	-116 973
Reparationer	-116 969	-32 594
Fastighetsavgift	-188 760	-188 760
Försäkringspremier	-37 830	-36 657

Kabel- och digital-TV	-62 970	-70 964
Återbäring från Riksbyggen	3 500	2 000
Serviceavtal	-31 063	-8 356
Obligatoriska besiktningar	-40 000	0
Snö- och halkbekämpning	-22 247	-34 750
Förbrukningsinventarier	-16 150	-27 409
Vatten	-84 360	-98 151
Fastighetsel	-29 748	-13 093
Uppvärmning	-340 660	-343 080
Sophantering och återvinning	-65 295	-61 521
Fastighetsskötsel	-7 696	-6 638
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 266 153</b>	<b>-1 036 946</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-288 403	-242 031
IT-kostnader	-3 501	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 831	-4 968
Kreditupplysningar	-1 407	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 412	-3 332
Representation	-3 188	-1 279
Kontorsmateriel	-228	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 218	-1 218
Bankkostnader	-2 454	-2 418
Övriga externa kostnader	-6 744	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-340 636</b>	<b>-265 708</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-14 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 500
Sociala kostnader	-5 791	-4 241
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-27 791</b>	<b>-20 241</b>

### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-179 156	-179 156
Avskrivning Anslutningsavgifter	-26 000	-26 000
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-205 156</b>	<b>-205 156</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening	4 176	4 176
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 176</b>	<b>4 176</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	7 748	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 464	5 118
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	167	20
Övriga ränteintäkter	89	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>19 468</b>	<b>5 138</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-201 295	-235 934
Övriga finansiella kostnader	0	-6 472
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-201 295</b>	<b>-242 406</b>





**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 246 598	27 246 598
Mark	585 000	585 000
Anslutningsavgifter	260 000	260 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>28 091 598</b>	<b>28 091 598</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 946 720	-10 767 564
Anslutningsavgifter	-182 000	-156 000
	<b>-11 128 720</b>	<b>-10 923 564</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-179 156	-179 156
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-26 000	-26 000
	<b>-205 156</b>	<b>-205 156</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 333 876</b>	<b>-11 128 720</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 757 723</b>	<b>16 962 878</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	16 120 723	16 299 878
Mark	585 000	585 000
Anslutningsavgifter	52 000	78 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	25 168 000	25 168 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 168 000</b>	<b>25 168 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 166 000</i>	<i>19 166 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 002 000</i>	<i>6 002 000</i>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	43 500	43 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>43 500</b>	<b>43 500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 369	37 830
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 292	71 719
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>114 661</b>	<b>109 549</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	0	500
Bankmedel	1 729 212	1 717 748
Företagskonto	1 036	4 203
Transaktionskonto	1 357 498	1 024 160
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 087 747</b>	<b>2 746 611</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	12 736 039	12 946 039
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-210 000
Nästa års omsättning av lån	-6 682 612	-5 512 612
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 923 427</b>	<b>7 223 427</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,79%	2022-12-08	5 512 612	0	40 000	5 472 612
SWEDBANK	2,11%	2023-09-25	1 250 000	0	40 000	1 210 000
SWEDBANK	1,34%	2024-08-23	3 230 133	0	50 000	3 180 133
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-03-30	2 953 294	0	80 000	2 873 294
<b>Summa</b>			<b>12 946 039</b>	<b>0</b>	<b>210 000</b>	<b>12 736 039</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 6 682 612 kr villkorsändras och 130 000 kr amorteras varför totalt 6 812 612 kr av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 923 427 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 11 686 039 kr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	628	0
Upplupna räntekostnader	36 570	33 467
Upplupna driftskostnader	0	10 000
Upplupna elkostnader	5 032	2 317
Upplupna värmekostnader	43 894	46 256
Upplupna kostnader för renhållning	751	675
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	2 000	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 279	13 119
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 200	174 150
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>300 604</b>	<b>291 483</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 923 000	25 923 000



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Linus Wiege

---

Inga Pankarz

---

Judit Pålsson

---

Eva Strandberg

Mitt granskningsprogram har lämnats, Simrishamn 2023-

---

Bert Mehlen  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557492794670

## Dokument

Simrishamnshus nr 4 Årsredovisning 2022  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2023-05-15 16:29:53 CEST (+0200) av Maria  
Rudolfsson (MR)  
Färdigställt 2023-05-17 15:28:55 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

Inga Pankarz (IP)  
ispankarz@okraft.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGA PANKARZ"  
Signerade 2023-05-15 17:13:27 CEST (+0200)

Judith Pålsson (JP)  
+4670992 01 53



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Judith Pålsson"  
Signerade 2023-05-15 16:32:12 CEST (+0200)

Linus Wiege (LW)  
wiege@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINUS WIEGE"  
Signerade 2023-05-15 16:50:09 CEST (+0200)

Eva Strandberg (ES)  
Eva.Strandberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Helene Kovacs Strandberg"  
Signerade 2023-05-17 06:27:49 CEST (+0200)

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

Bert Melen (BM)  
bert.melen@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557492794670



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2023-05-17 15:28:55 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERTH MELÉN"  
Signerade 2023-05-16 12:11:23 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 4

Org.nr 716436-7430

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus Nr 4 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 4 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 revisionsmed 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

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse SH 4.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-05-17

Timestamp

2023-05-17T15:28:26.064+02:00

Document ID

557k/1eGGZ2pVyjX60uv6GbbzxEcqBY4TlyKr+e

Aoo=

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, fastighetservice 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 4

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Simrishamnshus nr 4 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)

