

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Vita Höja

Org nr: 746000-8118





---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

---

# Innehållsförteckning

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



## Verksamhetsberättelse för Riksbyggen

### Brf Vita Höja verksamhetsåret 2019

På underhållsfronten har följande utförts.

De stora underhållsåtgärder med ny belysning på gård, trapphus, vind, källare och garage som nu är närvarostyrd ledbelysning, beräknas bli klar under februari 2020.

Vita Höja firade 50-års jubileum den 17 augusti 2019, med stor uppslutning och blev mycket uppskattat.

Till detta kommer det löpande underhållet och inte att förglömma våra bussutfärder och inte minst våra studiecirkel och vår motionslokal, paviljongen och boulebanan samt ett bibliotek där man kan låna böcker.

De nödvändiga underhållsåtgärderna innebär en stor kostnad för vår bostadsrättsförening. Men trots dessa stora utgifter är vår ekonomi god och så även vår likviditet. Men för att vår likviditet inte ska försämrats beslutade styrelsen den 31 oktober 2019 att höja årsavgiften och bränsleavgiften med 2 procent fr.o.m. den 1 januari 2020.

Styrelsen

2020-03-03

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Vita Höja får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 125% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 427 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knekten 1 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 324 lägenheter samt ett butikscentrum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	12
2 rok	96
3 rok	216

### Dessutom tillkommer

	Antal
Lokaler	5
Garage	120

Total tomtarea	45 353 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	25 193 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	25 193 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	1 247 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 247 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	273 830 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	205 119 000 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone Hissar
Bevakning	Security Assistance
Kabel-TV	Com Hem
Fjärrvärme	E-ON
El	Luleå Energi
Sopsugsmaskin	Envac

#### 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 623 tkr och planerat underhåll för 1 908 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 5 361 tkr per år under de 30 kommande åren.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 351 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 361 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Värmesystem	2015	
VVS	2015	
Värmesystem	2015	
Hiss	2015	
Fasader	2015	
Lekplatser	2015	
Markytor	2016	
Relining	2016-2017	
Tappvatten	2016-2017	
Gemensamma utrymmen	2018	
Relining	2018	
Markytor	2018	

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	74 763
Installationer	1 523 813
Huskropp utvändigt	118 750
Markytor	190 237



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>
Jan Tornheim	Ordförande	2020
Monica Lindh	Sekreterare	2020
Bengt Bedelius	Vice ordförande	2020
Lena Runvik	Ledamot	2021
Peter Persson	Ledamot	2021
Anita Perlerup	Ledamot	2020
Per Lundahl	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anita Strandh	Suppleant	2020
Sten Lindblad	Suppleant	2021
Mikael Hertzman-Ericson	Suppleant	2021
Kjell Isberg	Suppl. Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lennart Rolf	Förtroendevald revisor 2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Krister Bergström	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Fredrik Andersson	2020
Jennie Runquist	2020
Sandra Lindgren	2020

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 408 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 412 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

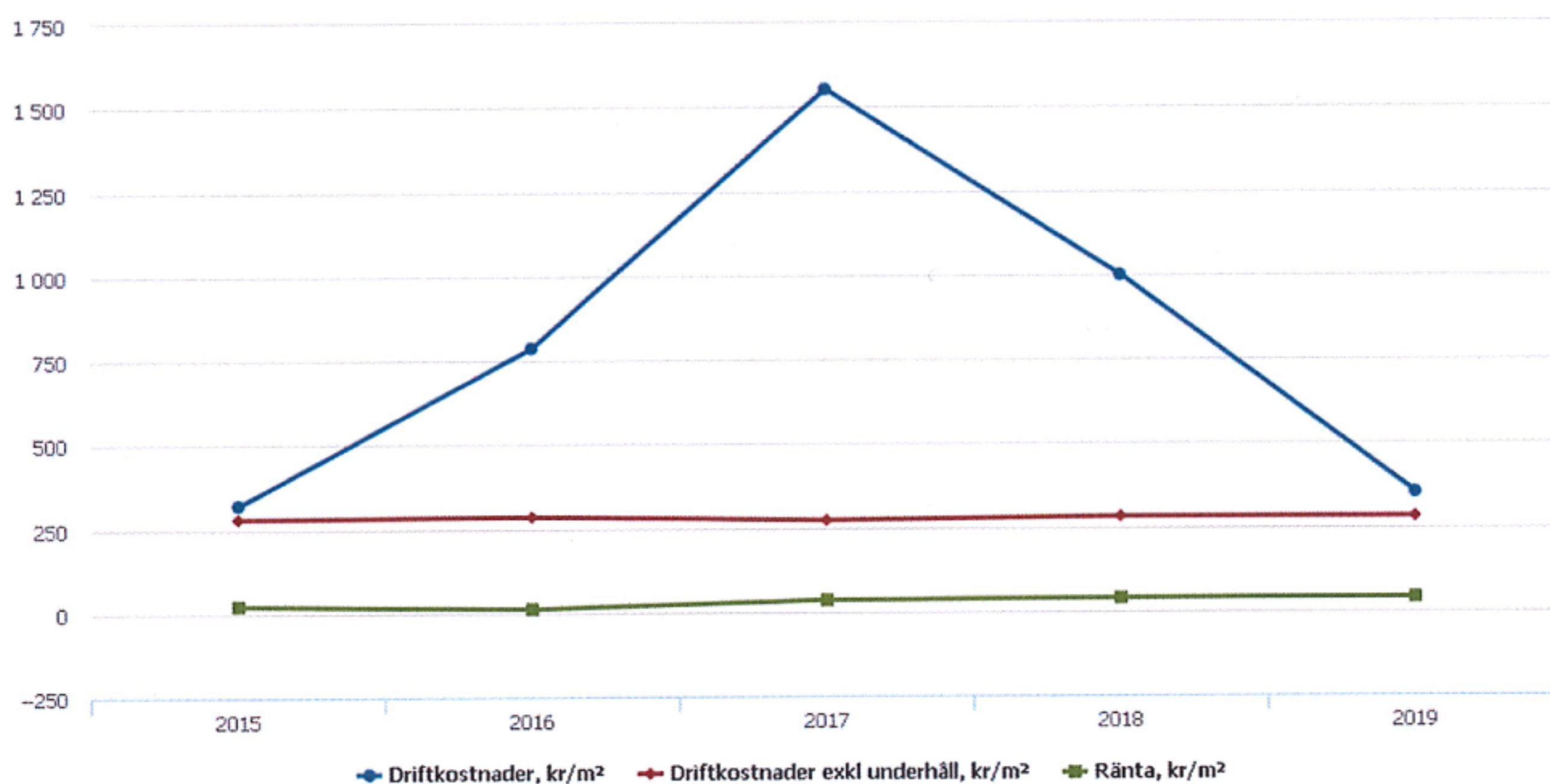
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 573 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	18 245	18 257	17 076	15 517	15 218
Resultat efter finansiella poster	1 138	-15 533	-31 039	-11 158	426
Årets resultat	1 138	-15 533	-31 039	-11 158	426
Balansomslutning	39 122	42 202	58 610	59 942	39 348
Soliditet %	-119	-113	-55	-2	25
Likviditet %	139	125	357	494	144
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	573	573	513	487	468
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	97	97	92	87	82
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	356	999	1 553	786	320
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	280	281	272	284	279
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	40	39	35	11	21
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 048	3 036	3 153	2 106	974



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 785 263	0	0	0	-34 109 152	-15 533 253
Disposition enl. årsstämmobeslut					-15 533 253	15 533 253
Reservering underhållsfond				5 361 000	-5 361 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 907 562	1 907 562	
Årets resultat						1 138 236
Vid årets slut						

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-49 642 406
Årets resultat	1 138 236
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 361 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 907 562
<b>Summa</b>	<b>-51 957 607</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 51 957 607**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	18 244 645	18 256 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	161 240	112 830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 405 884</b>	<b>18 369 445</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-9 311 490	-26 412 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 691 093	-5 287 519
Personalkostnader	Not 6	-267 570	-239 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 289 083	-1 288 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 559 236</b>	<b>-33 228 284</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 846 648</b>	<b>-14 858 839</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	328 704	328 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 616	35 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 047 731	-1 038 380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-708 411</b>	<b>-674 414</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 138 236</b>	<b>-15 533 253</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 138 236</b>	<b>-15 533 253</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	25 020 988	26 191 321
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	237 500	356 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 258 488</b>	<b>26 547 571</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 424 000	3 424 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 424 000</b>	<b>3 424 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 682 488</b>	<b>29 971 571</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 092	31 529
Övriga fordringar	Not 15	2 594	2 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 496 969	1 452 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 500 655</b>	<b>1 486 273</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	8 938 899	10 744 147
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 938 899</b>	<b>10 744 147</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 439 554</b>	<b>12 230 420</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 122 042</b>	<b>42 201 991</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 785 263	1 785 263	
Fond för yttre underhåll	3 453 438	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 238 701</b>	<b>1 785 263</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-53 095 843	-34 109 152	
Årets resultat	1 138 236	-15 533 253	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-51 957 607</b>	<b>-49 642 406</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-46 718 906</b>	<b>-47 857 143</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	78 325 969	80 278 763
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 325 969</b>	<b>80 278 763</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 19	1 763 577	4 056 837
Skatteskulder	Not 20	28 723	633
Övriga skulder	Not 21	3 660 200	4 220 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 062 479	1 501 987
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 514 979</b>	<b>9 780 371</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 122 042</b>	<b>42 201 991</b>

2

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 138 236	-15 533 253
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 289 083	1 288 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 427 320</b>	<b>-14 244 503</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 382	-1 151 293
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 265 392	2 118 629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>147 546</b>	<b>-13 277 167</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 952 794	-2 993 640
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 952 794</b>	<b>-2 993 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 805 248</b>	<b>-16 270 807</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>10 744 147</b>	<b>27 014 954</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>8 938 899</b>	<b>10 744 147</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 438 949	14 442 936
Årsavgifter, lokaler	1 083 252	1 083 252
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-220 745	-220 743
Hyror, bostäder	64 215	63 915
Hyror, lokaler	17 700	17 700
Hyror, garage	177 880	177 302
Hyror, övriga	161 691	160 336
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-720	-720
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 260	-380
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 220	-2 910
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-48 323	-39 993
Bränsleavgifter, bostäder	2 575 226	2 575 920
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>18 244 645</b>	<b>18 256 615</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	24 464	23 640
Övriga ersättningar	53 057	48 775
Fakturerade kostnader	5 100	1 980
Övriga rörelseintäkter	69 528	9 544
Försäkringsersättningar	9 091	28 891
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>161 240</b>	<b>112 830</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 907 562	-18 985 638
Reparationer	-623 053	-665 685
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-534 448	-504 378
Försäkringspremier	-296 794	-289 381
Kabel- och digital-TV	-221 414	-216 001
Återbäring från Riksbyggen	48 000	54 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 680	-12 053
Serviceavtal	-63 781	-27 293
Obligatoriska besiktningar	-292 317	-180 980
Bevakningskostnader	-183 251	-201 085
Snö- och halkbekämpning	-98 828	-113 175
Statuskontroll	0	-6 322
Förbrukningsinventarier	-336 522	-399 027
Fordons- och maskinkostnader	-8 697	-4 059
Vatten	-666 325	-766 196
Fastighetsel	-485 184	-488 825
Uppvärmning	-2 948 090	-3 138 296
Sophantering och återvinning	-531 952	-467 787
Förvaltningsarvode drift	-137 591	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-9 311 490</b>	<b>-26 412 058</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-4 529 955	-4 433 536
Resekostnader	-234	0
IT-kostnader	-2 925	-2 068
Arvode, yrkesrevisorer	-25 625	-5 478
Övriga förvaltningskostnader	-370 763	-109 382
Kreditupplysningar	-7 050	-5 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 278	-47 868
Kontorsmateriel	-4 260	-18 888
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-22 980	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 608	-13 608
Konsultarvoden	-324 466	-303 115
Bankkostnader	-2 750	-2 630
Övriga externa kostnader	-321 199	-345 771
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-5 691 093</b>	<b>-5 287 519</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 208	0
Styrelsearvoden	-161 000	-156 248
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 350	-33 450
Övriga kostnadsersättningar	-145	-8 991
Pensionskostnader	-111	0
Övriga personalkostnader	-4 600	-6 586
Sociala kostnader	-43 156	-34 682
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-267 570</b>	<b>-239 957</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 031	-370 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-800 303	-800 000
Avskrivning Installationer	-118 750	-118 750
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 289 083</b>	<b>-1 288 750</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	328 704	328 704
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>328 704</b>	<b>328 704</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 853	34 942
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	762	320
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 616</b>	<b>35 262</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 047 731	-1 038 380
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 047 731</b>	<b>-1 038 380</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 545 367	24 545 367
Tomtmark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	36 680 545	36 680 545
	<b>62 562 082</b>	<b>62 562 082</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>62 562 082</b>	<b>62 562 082</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 015 735	-12 645 735
Tillkommande utgifter	-23 355 026	-22 288 359
	<b>-36 370 761</b>	<b>-34 934 094</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-370 031	-370 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-800 303	-800 000
	<b>-1 170 334</b>	<b>-1 170 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-37 541 095</b>	<b>-36 104 094</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	0	-266 667
	<b>0</b>	<b>-266 667</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 020 987</b>	<b>26 191 321</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	11 159 601	11 262 965
Mark	1 336 170	1 336 170
Tillkommande utgifter	12 525 216	13 592 186

### Taxeringsvärden

Bostäder	265 000 000	198 000 000
Lokaler	8 830 000	7 119 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>273 830 000</b>	<b>205 119 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>196 400 000</i>	<i>147 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>77 430 000</i>	<i>57 519 000</i>

### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	421 468	421 468
Installationer	1 187 500	1 187 500
	<b>1 608 968</b>	<b>1 608 968</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 608 968</b>	<b>1 608 968</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-421 468	-421 468
Installationer	-831 250	-712 500
	<b>-1 252 718</b>	<b>-1 133 968</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-118 750	-118 750
	<b>-118 750</b>	<b>-118 750</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>237 500</b>	<b>356 250</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	237 500	356 250

### Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 424 000	3 424 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>3 424 000</b>	<b>3 424 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-368	31 429
Kundfordringar	1 460	100
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 092</b>	<b>31 529</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 594	2 594
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 594</b>	<b>2 594</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	304 214	296 794
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 145 228	1 108 384
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 527	46 972
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 496 969</b>	<b>1 452 150</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 838 360	9 855 960
Transaktionskonto	6 100 540	888 187
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 938 899</b>	<b>10 744 147</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	78 325 969	80 278 763
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>78 325 969</b>	<b>80 278 763</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,93%	2020-06-17	15 100 000,00	0,00	400 000,00	14 700 000,00
SWEDBANK	1,32%	2021-06-23	15 300 000,00	0,00	400 000,00	14 900 000,00
SWEDBANK	1,11%	2021-11-25	20 890 507,00	0,00	640 240,00	20 250 267,00
SWEDBANK	1,49%	2021-12-22	14 397 256,00	0,00	378 872,00	14 018 384,00
SWEDBANK	1,62%	2021-12-22	15 500 000,00	0,00	400 000,00	15 100 000,00
SWEDBANK	1,16%	2025-09-25	1 691 000,00	0,00	65 682,00	1 625 318,00
<b>Summa</b>			<b>82 878 763,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 284 794,00</b>	<b>80 593 969,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 206 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 19 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	1 763 577	4 056 837
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>1 763 577</b>	<b>4 056 837</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	28 723	633
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>28 723</b>	<b>633</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	0	299 727
Medlemmarnas reparationsfonder	1 386 984	1 312 693
Avräkning hyror och avgifter	0	4 810
Clearing	5 216	3 683
Kortfristig del av låneskuld	2 268 000	2 600 000
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 660 200</b>	<b>4 220 913</b>

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	80 000	83 297
Upplupna elkostnader	40 560	76 661
Upplupna värmekostnader	488 907	475 511
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 453 012	866 518
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 062 479</b>	<b>1 501 987</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	87 685 100	87 685 100

#### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020- 03-04



Jan Tornheim  
Ordförande



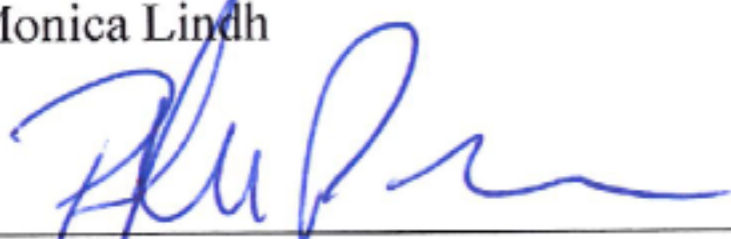
Bengt Bedelius



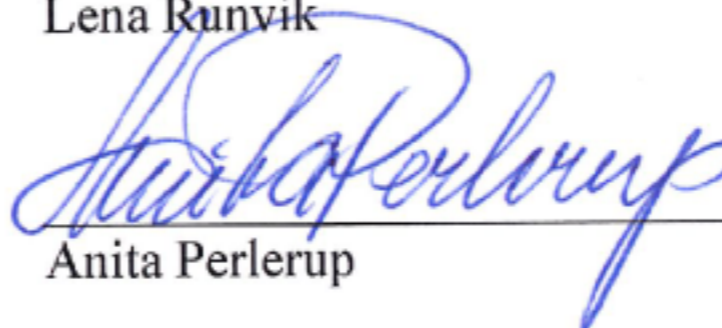
Monica Lindh



Lena Runvik



Peter Persson



Anita Perlerup

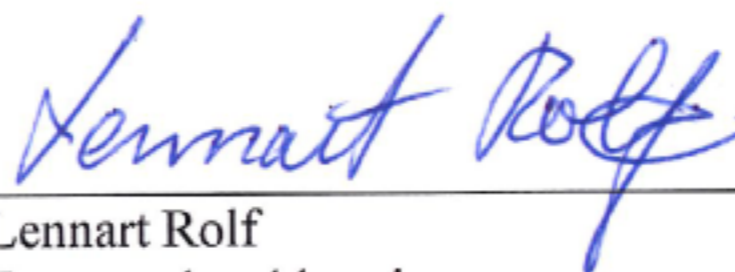


Per Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-05



KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Lennart Rolf  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Vita Höja, org. nr 746000-8118

## Rapport om årsredovisningen

---

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Vita Höja för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

---

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa bero. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

---

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

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

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

---

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4 mars 2020

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Lennart Rolf  
Förtroendevald revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Vita Höja

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Vita Höja i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

