

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Älvan
Org nr: 716438-4401



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Älvan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-25.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är 5 596 tkr lägre än föregående år på grund av det ommålningsarbete som gjorts. Bortser man från underhållskostnaderna på de båda åren är årets resultat 34tkr sämre än året innan. Det kan man härleda till att också reparationskostnaderna har blivit högre detta år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på de ökade reparation och underhållskostnaderna som nämnts ovan, bortsett från detta, ligger driftkostnaderna ändå något högre än året innan. Detta beror främst på högre kostnader för tv och internet, dock har föreningen en intäkt från medlemmarna för dessa förhöjda kostnader.

Räntekostnaderna ligger i princip i linje med året innan.

Antagen budget för kommande verksamhetsår skapar förutsättningar för en långsiktig hållbar utveckling för föreningen och tar hänsyn till framtida underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 697% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 951 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bågen 4 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns 16 byggnader med 55 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Högalidsvägen 113-143 i Kävlinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24
4 rum och kök	18
5 rum och kök	1

Total bostadsarea 4 852 m²

Årets taxeringsvärde 43 828 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 43 828 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 75 tkr och planerat underhåll för 5 841 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 1 180 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 243 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 180 kr (243 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Gaspannor	2009-2013	Utbyte
Lekplatser	2013-2014	Målning
Köksfläktar	2012	Utbyte
Föreningslokal	2012	Målning, golv, belysning
Gaspannor	2015	Underhåll
Ventillation	2016	Ventillationskontroll
Ventillation	2017	Fläktservice
Hängrännor	2018	Lövsilar
Sandlådor	2018	Byte av sand
Fasader	2018	Målning
Fasader	2018	Byte av plåt

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp	
Installationer	62 491 kr	Filter, service och rensning av ventilation
Huskropp utvändigt	5 762 308 kr	Målning och byte av plåt på fasader
Markytor	15 825 kr	Borttagning av sandlåda och återfyllnad av matjord

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Karlsson	Ordförande	2020
Elsa Hansson	Vice ordförande	2020
Ina Zachhau	Sekreterare	2019
Jarmo Kuokkanen	Ledamot	2019
Frida Lundgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Karlsson	Suppleant	2019
Lennart Johansson	Suppleant	2020
Britt Norne	Suppleant	2019
Gunilla Mattsson	Suppleant	2019
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yrev AB, Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor	2019
Daniel Paulsson	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Nilsson	2019
Charlotta Rosquist	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Jakobsson	2019
Jonas Eriksson	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.
Firman tecknas av Elsa Hansson och Eva Karlsson

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

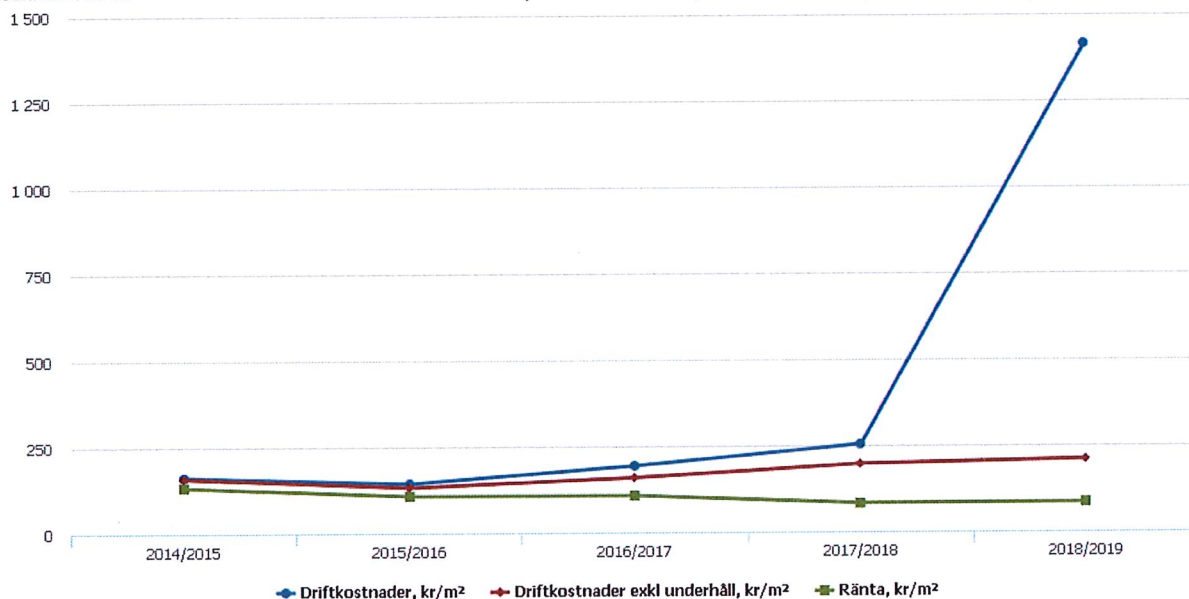
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 422	3 416	3 428	3 355	3 305
Resultat efter finansiella poster	-4 451	1 146	1 298	1 485	1 227
Resultat exklusive avskrivningar	-3 951	1 645	1 798	1 985	1 728
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-5 131	496	702	952	634
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	243	237	226	213	226
Balansomslutning	31 807	36 809	35 983	35 121	34 274
Soliditet %	23	32	29	26	22
Likviditet %	284	697	692	581	417
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	704	707	691	681
Driftkostnader, kr/m ²	1 414	254	193	143	161
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	210	197	159	132	158
Ränta, kr/m ²	85	83	107	107	132
Underhållsfond, kr/m ²	0	912	732	540	337
Lån, kr/m ²	4 973	5 077	5 180	5 284	5 388
Skuldkvot %	6,73	7,01	7,28	7,64	7,89



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 804 993	4 424 120	2 246 817	1 145 531
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 145 531	-1 145 531
Reservering underhållsfond		1 180 000	-1 180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 604 120	5 604 120	
Årets resultat				-4 450 655
Vid årets slut	3 804 993	0	7 816 468	-4 450 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 392 348
Årets resultat	-4 450 655
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 604 120
Summa	3 365 813

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **3 365 813**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 422 112	3 415 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	161 211	96 246
Summa rörelseintäkter		3 583 323	3 512 120
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 861 648	-1 233 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 892	-217 334
Personalkostnader	Not 6	-100 560	-109 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-499 909	-499 909
Summa rörelsekostnader		-7 711 009	-2 060 674
Rörelseresultat		-4 127 686	1 451 445
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	101 520	101 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 269	20 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 758	-427 533
Summa finansiella poster		-322 969	-305 915
Resultat efter finansiella poster		-4 450 655	1 145 531
Årets resultat		-4 450 655	1 145 531

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	27 869 247	28 369 156
Summa materiella anläggningstillgångar		27 869 247	28 369 156
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	1 057 500	1 057 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 057 500	1 057 500
Summa anläggningstillgångar		28 926 747	29 426 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		53	53
Övriga fordringar		165 762	155 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	178 381	262 831
Summa kortfristiga fordringar		344 196	418 467
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 536 147	6 963 418
Summa kassa och bank		2 536 147	6 963 418
Summa omsättningstillgångar		2 880 344	7 381 886
Summa tillgångar		31 807 091	36 808 542

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 804 993	3 804 993	
Fond för yttre underhåll	0	4 424 120	
Summa bundet eget kapital	3 804 993	8 229 113	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 816 468	2 246 817	
Årets resultat	-4 450 655	1 145 531	
Summa fritt eget kapital	3 365 813	3 392 348	
Summa eget kapital	7 170 806	11 621 461	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 623 580	24 127 580
Summa långfristiga skulder		23 623 580	24 127 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	504 000	504 000
Leverantörsskulder		164 314	212 759
Skatteskulder		18 068	18 068
Övriga skulder		15 689	17 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	310 634	307 371
Summa kortfristiga skulder		1 012 705	1 059 501
Summa eget kapital och skulder		31 807 091	36 808 542

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 450 655	1 145 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	499 909	499 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 950 746	1 645 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	74 271	-164 086
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-46 796	184 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 923 271	1 665 787
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-504 000	-504 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-504 000	-504 000
Årets kassaflöde	- 4 427 271	1 161 787
Likvidamedel vid årets början	6 963 418	5 801 631
Likvidamedel vid årets slut	2 536 147	6 963 418

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	84

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 422 112	3 415 874
Summa nettoomsättning	3 422 112	3 415 874

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	145 200	72 600
Övriga ersättningar	12 156	9 657
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	3 492	0
Försäkringsersättningar	0	13 808
Summa övriga rörelseintäkter	161 211	96 246

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-5 840 624	-278 438
Reparationer	-74 953	-21 095
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-328 785	-328 785
Försäkringspremier	-52 523	-47 749
Kabel- och digital-TV	-212 755	-170 344
Återbäring från Riksbyggen	7 500	5 125
Serviceavtal	-45 780	-2 493
Obligatoriska besiktningar	-3 188	0
Snö- och halkbekämpning	-24 311	-41 559
Förbrukningsinventarier	-13 802	-22 483
Fordons- och maskinkostnader	-180	0
Vatten	-176 888	-177 502
Fastighetsel	-23 907	-19 037
Sophantering och återvinning	-50 313	-70 269
Förvaltningsarvode drift	-21 138	-58 820
Summa driftkostnader	-6 861 648	-1 233 449

Kostnader för kabel- och digital TV samt internetavslutning har ökat på grund av utökat avtal med indragning av fiber. Kostnaderna för sophantering är sett till två år korrekt, skillnaden är att detta årets första faktura inkom på sista perioden föregående år. Detta resulterar i att skillnaderna mellan åren ser större ut än vad de egentligen är. 7142kr under 2018 tillhör 2019.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-176 542	-171 214
Resekostnader	0	-521
IT-kostnader	-21 846	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-8 125
Övriga förvaltningskostnader	-7 296	-3 400
Kreditupplysningar	-1 035	-380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 848	-11 047
Kontorsmateriel	-4 606	-3 897
Medlems- och föreningsavgifter	-2 310	-2 310
Bankkostnader	-1 730	-2 505
Övriga externa kostnader	-11 804	-13 935
Summa övriga externa kostnader	-248 892	-217 334

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-34 125	-44 750
Sammanträdesarvoden	-46 000	-40 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-700
Övriga kostnadsersättningar	-500	-611
Övriga personalkostnader	0	-2 100
Sociala kostnader	-18 435	-21 421
Summa personalkostnader	-100 560	-109 982

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-499 909	-499 909
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-499 909	-499 909

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning från Riksbyggen	101 520	101 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	101 520	101 520

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	46 074 928	46 074 928
Mark	969 065	969 065
	47 043 993	47 043 993
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 043 993	47 043 993
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 674 837	-18 174 928
	- 18 674 837	- 18 174 928
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-499 909	-499 909
	- 499 909	- 499 909
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 19 174 746	- 18 674 837
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 869 247	28 369 156
Varav		
Byggnader	26 900 182	27 400 091
Mark	969 065	969 065
Taxeringsvärden		
Småhus	48 838 000	48 838 000
Totalt taxeringsvärde	48 838 000	48 838 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 160 000</i>	<i>30 160 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 678 000</i>	<i>13 678 000</i>

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-06-30	2018-06-30
Garantikapital i Riksbyggen	1 057 500	1 057 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	1 057 500	1 057 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 960	10 189
Förutbetalda försäkringspremier	28 067	24 457
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 970	43 301
Förutbetald vattenavgift	42 613	30 243
Förutbetald renhållning	7 433	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 339	53 122
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	101 520
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 381	262 831

Not 12 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel SBAB	1 390 011	5 421 575
Transaktionskonto	1 146 136	1 541 844
Summa kassa och bank	2 536 147	6 963 418

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	24 127 580	24 631 580
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 000	-504 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 623 580	24 127 580

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,35%	1900-01-01	8 821 580,00	0,00	0,00	8 821 580,00
SWEDBANK	1,21%	2020-08-25	8 287 500,00	0,00	150 000,00	8 137 500,00
SWEDBANK	2,78%	2021-08-25	7 522 500,00	0,00	354 000,00	7 168 500,00
Summa			24 631 580,00	0,00	504 000,00	24 127 580,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 504 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 016 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 607 580 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	3 146	27 710
Upplupna elkostnader	976	1 040
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 127	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	286 510	270 747
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 634	307 371

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	43 404 000	43 404 000



Styrelsens underskrifter

Kävlinge 2019/10/16
Ort och datum

Elsa Hansson
Elsa Hansson

Eva Karlsson
Eva Karlsson

Ina Zachhau
Ina Zachhau

Jarmo Kuokkanen
Jarmo Kuokkanen

Frida Lundgren
Frida Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-10-23

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-10-22

Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Daniel Paulsson
Daniel Paulsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Älvan
Org.nr 716438-4401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Älvan för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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. 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 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 RBF Älvan för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

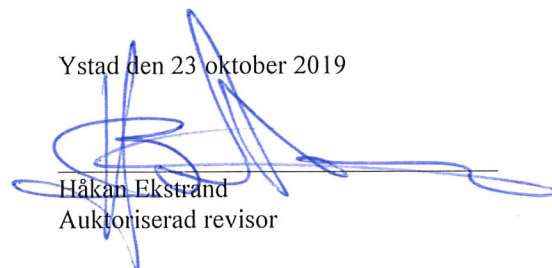
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 den 23 oktober 2019



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Älvan

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

