allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Rävabacken

716406-9655

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Rävabacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Namn	Befattning	I tur att avgå/omval
Thomas Persson	ord.led (ordf)	Omval
André Karlsson	ord.led	1 år kvar
Mats Sonesson	ord.led	Omval
Carina Norén	ord.led	1 år kvar
Göran Gudmundsson	ord.led	Omval
Per-Arne Olsson	Revisor (extern)	Omval

Valberedningen

Vakant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2018. Styrelsen har haft 11 st protokollförda sammanträden 2018.

Föreningens stadgar

Registrerings- och kungörelsedatum för föreningens nuvarande stadgar var 2000.03.14 och 2000.03.27.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Slänten 2 och Helsingborg Åsen 1 med totalt 69 st bostadslägenheter omfattande totalt 7.138 kvm. Föreningen hyr dessutom ut 50 st garage och 43 st parkeringsplatser till sina medlemmar.

Antal	Lägenhetstyp
10 st	3 rum och kök
53 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Renoveringar och fastighetsförbättringar

Under året har reparations- och underhållsarbeten utförts på fastigheterna med 9.687.327 kronor varav 8.975.669 kronor har aktiverats under byggnader (fg år 1.168.959).

Investeringen avser byte av samtliga lägenheters ytterdörrar och fönster samt garagedörrar.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2018 har 7 st lägenheter överlåtits (fg år 6 st).

Fastighetsförvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av G Gudmundsson Invest AB.

Revision av föreningens räkenskaper har utförts av Per-Arne Olsson Redovisningsbyrå AB.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar, Skåne.

Femårsplan

Föreningen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens intäkter och kostnader. I femårsplanen ingår också underhållsplanen för fastigheterna. Planen omarbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren och revidering av planen görs fortlöpande under verksamhetsåret.

Kapitaltillskott	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Amortering av lån	405.000	403.000	405.000	405.000	402.500

Planerad verksamhet kommande räkenskapsår

För 2019 planeras utbyte av vitvaror i tvättutrymmet samt därtillhörande betalautomat.
Uppsättande av bommar med lås till samtliga in- och utfarter till området.
Utökning av parkeringsplatser genom ytnyttjande av befintligt mark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret bytt ut samtliga ytterdörrar och fönster i lägenheterna samt garageportar.

Finansieringen av detta har skett genom omläggning och ökning av befintliga lån samt delavyttring fondmedel och bankbehållning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Fastigheter bokf värde/kvm	6 186	5 043	5 148	5 253	5 359
Föreningens långfr lån kr/kvm	5 744	5 012	5 068	5 139	5 181
Utdebiterade avgifter kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftsnetton exkl. rep.o underh	2 188	3 315	3 485	3 007	3 429
Direktavkastning fastigheter %	7	9	9	8	9
Soliditet (%)	12	13	11	11	12

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	2 167 007	51 182	2 580 787	834 123	**5 633 099**
Ökning av insatskapital			834 123	-834 123	**0**
Årets resultat				88 426	**88 426**
Belopp vid årets utgång	**2 167 007**	**51 182**	**3 414 910**	**88 426**	**5 721 525**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 414 910
årets vinst	88 426
	3 503 336
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 503 336
	3 503 336

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	5 307 513	5 585 719
Övriga rörelseintäkter		471	673 062
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**5 307 984**	**6 258 781**
Rörelsekostnader			
Fastigheternas driftskostnader	2	-3 494 393	-3 430 769
Övriga externa kostnader	3	-199 254	-208 256
Personalkostnader	4	-137 616	-155 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-819 621	-751 750
Övriga rörelsekostnader		0	-52 211
Summa rörelsekostnader		**-4 650 884**	**-4 598 217**
Rörelseresultat		**657 100**	**1 660 564**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		899	340
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-569 573	-826 781
Summa finansiella poster		**-568 674**	**-826 441**
Resultat efter finansiella poster		**88 426**	**834 123**
Resultat före skatt		**88 426**	**834 123**
Årets resultat		**88 426**	**834 123**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	44 154 873	35 998 825
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 154 873**	**35 998 825**
Summa anläggningstillgångar		**44 154 873**	**35 998 825**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 774	0
Övriga fordringar		426 003	418 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	137 981	39 789
Summa kortfristiga fordringar		**580 758**	**458 081**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 927 445	3 401 016
Summa kortfristiga placeringar		**1 927 445**	**3 401 016**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 880 690	2 738 754
Summa kassa och bank		**1 880 690**	**2 738 754**
Summa omsättningstillgångar		**4 388 893**	**6 597 851**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 543 766**	**42 596 676**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 167 007	2 167 007
Reservfond		51 182	51 182
Summa bundet eget kapital		**2 218 189**	**2 218 189**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 414 910	2 580 787
Årets resultat		88 426	834 123
Summa fritt eget kapital		**3 503 336**	**3 414 910**
Summa eget kapital		**5 721 525**	**5 633 099**
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 000 000	35 772 500
Övriga skulder		95 766	117 354
Summa långfristiga skulder		**41 095 766**	**35 889 854**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 555	96 137
Skatteskulder		475 372	338 557
Övriga skulder		418 136	405 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		663 412	234 029
Summa kortfristiga skulder		**1 726 475**	**1 073 723**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 543 766**	**42 596 676**

Noter

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5%/67 år

Nyckeltalsdefinitioner
Driftsnetto är föreningens intäkter för fastigheterna minskat med driftskostnader, administration och fastighetsskatt.

Direktavkastning av fastigheterna är driftsnetto i procent av fastigheternas bokförda värden.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningens fördelning		
Månadsavgifter	5 054 575	5 397 294
Hyresintäkter garage	158 300	141 550
Hyresintäkter P-platser	58 500	46 150
Övriga intäkter/kostnader (inkasso,hyresbortfall)	36 138	725
	5 307 513	**5 585 719**

Not 2 Fastighetens driftskostnader

	2018	2017
El och belysning	58 794	66 773
Uppvärmning	596 654	592 417
Vatten och avlopp	319 109	298 539
Renhållning och sophämtning	284 387	190 806
Fastighetsskötsel och städning	278 538	285 623
Snö och halkbekämpning	39 339	31 226
Reparation och underhåll	711 658	1 168 959
Fastighetsförsäkring	269 191	102 827
Kostnader kapel-TV och bredband	143 831	142 873
Fastighetsskatt	475 372	338 557
Driftskostnader	317 520	212 169
	3 494 393	**3 430 769**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningskostnader	66 800	57 000
Övriga kostnader (förbrukn.inventarier, datakostn,bank,rep.maskiner)	132 454	151 256
	199 254	**208 256**

Not 4 Löner och arvoden styrelse och revisor

	2018	2017
Löner styrelse	90 448	105 754
Sociala kostnader löner	28 418	33 227
Revisorsarvode	18 750	16 250
	137 616	**155 231**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetslån	702 367	838 257
Räntekostnader Brandskadekonto lån	93 635	-11 476
Resultat vid försäljning värdepapper	-226 429	0
	569 573	**826 781**

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 582 696	50 582 696
Inköp	8 975 669	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**59 558 365**	**50 582 696**
Ingående avskrivningar	-14 583 871	-13 832 121
Årets avskrivningar	-819 621	-751 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 403 492**	**-14 583 871**
Utgående redovisat värde	**44 154 873**	**35 998 825**
Taxeringsvärden byggnader	46 763 000	28 521 000
Taxeringsvärden mark	16 620 000	16 620 000
	63 383 000	**45 141 000**
Bokfört värde byggnader	43 688 873	35 532 825
Bokfört värde mark	466 000	466 000
	44 154 873	**35 998 825**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	36 162	35 950
Visma	4 480	3 839
Fordran försäkringsbolag ombyggnad	97 339	0
	137 981	**39 789**

Not 8 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads-värde
Swedbank Robur Företagsobl.fond	1 927 445	1 927 445	2 000 886
	1 927 445	**1 927 445**	**2 000 886**

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Investeringslån 2853554604	0	5 772 500
Swedbank Hypotek 2756302499	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2756302473	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2756302481	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek 2950586459	11 000 000	0
	41 000 000	**35 772 500**

Swedbank Hypotek lån 2756302499. Ingen amortering. Ränta 1,99% till 2019.09.25
Swedbank Hypotek lån 2756302473. Ingen amortering. Ränta 1,445 % till 2021.06.23
Swedbank Hypotek lån 2756302481. Ingen amortering. Ränta 1,88% till 2022.09.23
Swedbank Hypotek lån 2950586459 Amortering 400.000 per år Ränta 1,321% till 2019.04.28

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	47 770 000	47 770 000
	47 770 000	**47 770 000**

Ödåkra 190428

Thomas Persson

André Karlsson

Göran Gudmundsson

Mats Sonesson

Carina Norén

Carina Norén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2019

Per-Arne Olsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rävabacken
Org.nr 716406-9655

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rävabacken för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rävabacken för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Saxtorp den 8 maj 2019

Per-Arne Olsson
Revisor