allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Kävlingehus 8
Org nr: 716407-3632



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kävlingehus 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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 registerades 1986-04-02. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-01.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är 1 361 tkr bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll. Underhållsåtgärder varierar naturligt mellan åren.

Driftkostnaderna i föreningen har totalt sett minskat jämfört med föregående år. Detta beror på kraftigt minskade underhållskostnader. Dock har vissa driftskostnader ökat. Ökningen består främst av fastighetsavgiften som är högre på grund av höjt taxeringsvärde samt kostnad för vatten och avlopp som dels har ökat på grund av höjda priser men också på grund av ökad förväntad förbrukning. Den del av kostnadsökningen som beror på ökad förväntad förbrukning kan komma att justeras nästa räkenskapsår när leverantören gör avläsning av faktisk förbrukning. Räntekostnaderna har minskat på grund av det gynnsamma ränteläget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 221 % till 274 %

I resultatet ingår avskrivningar med 523 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 752 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bågen 3 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Högalidsvägen 83-111 i Kävlinge.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam.

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

allabrf.se

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
8	32	20	60

Dessutom tillkommer:

Carportar	P-platser
60	33

Total tomtarea	22 129 m²
Total bostadsarea	5 105 m²

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 201 tkr och planerat underhåll för 788 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 54 691 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 823 tkr (357 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 311 kr/m², vilket även är den genomsnittliga underhållskostnaden på lång sikt utifrån underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gaspannor	2007-2011	Byte av samtliga gaspannor
Återvinningsaggregat	2010-2011	Byte av samtliga lägenhetsfläktar
Förrådsdörrar	2014	Byte och målning
Gaspannor	2014-2015	Service
Föreningslokal	2015-2016	Elarbete och förbättring
Huskropp	2015-2016	Stuprör
Markytor	2015-2016	Planteringar
Vatten och avlopp	2016-2017	Underhållsspolning
Gaspannor	2016-2017	Service
Fasader	2016-2017	Målning
Parkeringsplats	2016-2017	Mur och kantsten

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning	167
Byte av lägenhetsdörrar	621

Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfalt	2020	Omläggning

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Kristin Magnusson	Ordförande		2019
Malin Olsson	Sekreterare		2019
Christoffer Johnsson			2018
Ulla Zielinski			2018
Peter Frennhoff		Utsedd av Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claudio Salas		2018
Niklas Dahlberg		2018
Linus Cavander	Utsedd av Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor
Birgitta Elfström	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter
Paul Svensson

Valberedning
Johan Olsson
Kent Ericsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar för att möta ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Föreningen har också genom extra föreningsstämma beslutat att installera fiberanslutning till lägenheterna som genomförs under kommande verksamhetsår. Detta medför att månadstillägget för tv och bredband justeras från 162 kr per lägenhet till 302 kr per lägenhet.

Medlemsinformation

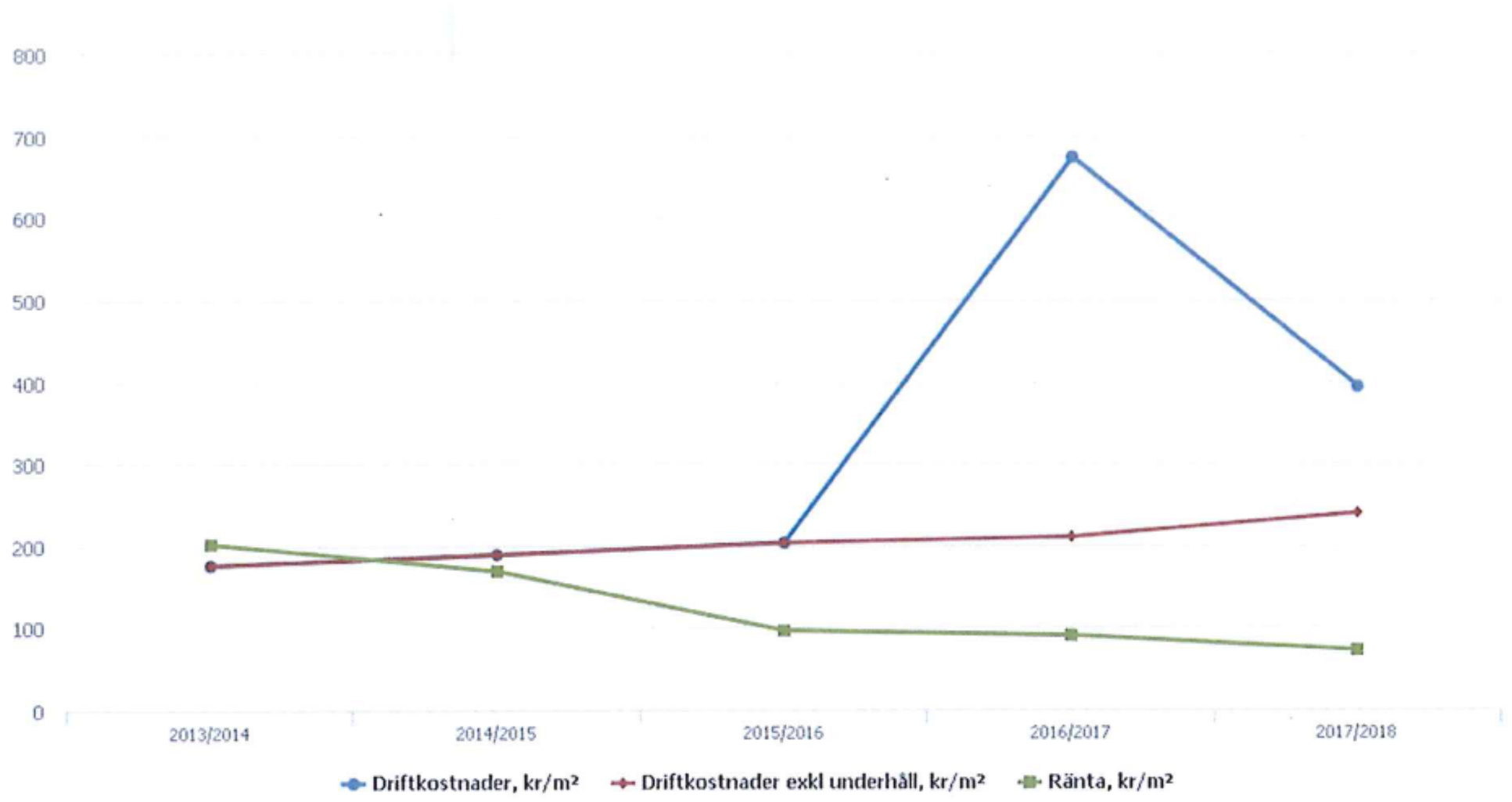
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	3 556	3 555	3 547	3 516	3 516
Resultat efter finansiella poster	228	-1 133	987	985	764
Resultat exklusive avskrivningar	752	-673	1 408	1 407	1 138
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-835	-2 005	508	507	91
Avsättning till underhållsfond kr/m²	311	261	176	176	205
Balansomslutning	33 384	33 639	35 050	34 344	34 220
Soliditet %	20	19	22	19	17
Likviditet %	274	221	385	314	559
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	693	693	691	686	686
Driftkostnader, kr/m²	393	673	203	189	176
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	239	210	203	189	176
Ränta, kr/m²	72	90	96	169	202
Lån, kr/m²	5 085	5 151	5 222	5 294	5 490
Skuldkvot %	7,05	7,15	7,26	7,41	7,77

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 321 997	4 600 062	1 755 741	-1 132 507
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 132 507	1 132 507
Reservering underhållsfond		1 587 000	-1 587 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-788 440	788 440	
Årets resultat				228 334
Vid årets slut	**1 321 997**	**5 398 622**	**-175 326**	**228 334**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	623 234
Årets resultat	228 334
Årets reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-1 587 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	788 440
Summa	**53 008**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**53 008**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 555 680	3 554 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 009	124 773
Summa rörelseintäkter		**3 683 689**	**3 679 283**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 006 742	-3 432 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 188	-429 968
Personalkostnader	Not 6	-77 788	-84 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-523 411	-459 875
Summa rörelsekostnader		**-3 148 129**	**-4 407 482**
Rörelseresultat		**535 560**	**-728 200**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	54 480	52 210
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 946	5 045
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-366 652	-461 562
Summa finansiella poster		**-307 226**	**-404 307**
Resultat efter finansiella poster		**228 334**	**-1 132 507**
Årets resultat		**228 334**	**-1 132 507**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 039 276	29 858 943
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	629 685
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 039 276**	**30 488 628**
Finansiella anläggningstillgångar			
Garantikapital i Riksbyggen	Not 12	567 500	567 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**567 500**	**567 500**
Summa anläggningstillgångar		**30 606 776**	**31 056 128**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 13	129 074	96 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	210 010	98 877
Summa kortfristiga fordringar		**339 143**	**195 461**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 438 367	2 387 419
Summa kassa och bank		**2 438 367**	**2 387 419**
Summa omsättningstillgångar		**2 777 511**	**2 582 879**
Summa Tillgångar		**33 384 287**	**33 639 007**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 321 997	1 321 997
Fond för yttre underhåll		5 398 622	4 600 062
Summa bundet eget kapital		**6 720 619**	**5 922 059**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-175 327	1 755 741
Årets resultat		228 334	-1 132 507
Summa fritt eget kapital		**53 008**	**623 234**
Summa eget kapital		**6 773 627**	**6 545 293**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 595 396	25 927 396
Summa långfristiga skulder		**25 595 396**	**25 927 396**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	365 000	365 000
Leverantörskulder		243 513	403 504
Skatteskulder		17 422	0
Övriga skulder	Not 17	20 138	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	369 191	397 755
Summa kortfristiga skulder		**1 015 264**	**1 166 318**
Summa Eget kapital och Skulder		**33 384 287**	**33 639 007**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar - Parkeringsplatser	Linjär	5
Tillkommande utgifter - Förråd	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 536 880	3 536 810
Hyror, p-platser	20 800	19 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	-2 100
Summa nettoomsättning	**3 555 680**	**3 554 510**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	116 640	116 640
Övriga lokalintäkter	2 000	6 675
Övriga ersättningar	8 288	0
Fakturerade kostnader	1 083	889
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-61
Återvunna fordringar	0	630
Summa övriga rörelseintäkter	**128 009**	**124 773**

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-788 440	-2 361 389
Reparationer	-201 351	-168 923
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-346 080	-286 620
Försäkringspremier	-50 050	-46 128
Kabel- och digital-TV	-117 406	-117 723
Återbäring från Riksbyggen	9 000	12 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 029	0
Serviceavtal	-43 630	0
Obligatoriska besiktningar	0	-4 946
Snö- och halkbekämpning	-56 500	-40 895
Statuskontroll	0	-1 425
Förbrukningsinventarier	-8 935	-33 053
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 854
Vatten	-267 976	-198 742
Fastighetsel	-26 448	-26 463
Sophantering och återvinning	-64 446	-66 063
Extradebiterad skötsel	-31 451	-91 279
Summa driftkostnader	**-2 006 742**	**-3 432 801**

Fastighetsavgiften har ökat på grund av ökat taxeringsvärde. Kostnader för vatten har ökat på grund av ökade priser men även för att kommunen har räknat upp den förväntade förbrukningen. Denna kan komma att justeras när avräkning görs kommande räkenskapsår.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode	-436 678	-399 216
Resekostnader	-20	0
IT-kostnader	-3 577	-2 832
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-47 323	-11 525
Kreditupplysningar	-800	-825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 771	0
Kontorsmateriel	-7 097	-5 025
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-23 227	-900
Summa övriga externa kostnader	**-540 188**	**-429 968**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-56 915	-63 958
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Övriga kostnadsersättningar	-3 168	-3 042
Övriga personalkostnader	-900	0
Sociala kostnader	-15 806	-16 839
Summa personalkostnader	**-77 788**	**-84 838**

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-414 811	-415 000
Avskrivning Markanläggningar	-38 225	-38 225
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-6 650
Avskrivningar tillkommande utgifter	-70 374	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-523 411**	**-459 875**

Anläggningsregistret som ligger till grund för avskrivningarna har uppdaterats så att den linjära avskrivningen är lika stor varje år. Tidigare var det en restpost för byggnader det sista året som skiljde sig i storlek. Därför är det en liten justering i det årliga avskrivningsbeloppet.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på andelsinnehav i Riksbyggen	54 480	52 210
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**54 480**	**52 210**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 946	4 825
Övriga ränteintäkter	0	220
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 946**	**5 045**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-340 542	-434 963
Övriga finansiella kostnader	-26 110	-26 599
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-366 652**	**-461 562**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	35 915 743	35 915 743
Mark	1 071 043	1 071 043
Anslutningsavgifter	33 250	33 250
Markanläggning	191 125	191 125
	37 211 161	**37 211 161**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	703 744	0
	703 744	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**37 914 905**	**37 211 161**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 280 743	-6 865 743
Anslutningsavgifter	-33 250	-26 600
Markanläggningar	-38 225	0
	- 7 352 218	**- 6 892 343**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-415 000	-415 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-6 650
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-70 374	0
Årets avskrivning markanläggningar	-38 225	-38 225
	- 523 599	**- 459 875**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 7 875 817**	**- 7 352 218**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**30 039 276**	**29 858 943**
Varav		
Byggnader	28 220 189	28 635 000
Mark	1 071 043	1 071 043
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	633 369	0
Markanläggningar	114 675	152 900

Taxeringsvärden		
Byggnader	31 232 000	24 956 000
Mark	14 912 000	13 260 000
Totalt taxeringsvärde	46 144 000	38 216 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2018-06-30	2017-06-30
1135 Garantikapital á 500 kr i Riksbyggen	567 500	567 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	**567 500**	**567 500**

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	42 038
Skattekonto	74 252	2 336
Andra kortfristiga fordringar	54 822	52 210
Summa övriga fordringar	**129 074**	**96 584**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 094	3 411
Förutbetalda försäkringspremier	25 635	24 415
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 420	0
Förutbetald vattenavgift	33 564	33 846
Förutbetald renhållning	8 103	8 012
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 419	29 193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	775	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**210 010**	**98 877**

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Lokalkassa	2 022	5 381
Bankmedel	1 110 518	1 703 683
Utbetalningsavi Skatteverket	0	71 916
Transaktionskonto Swedbank	1 325 828	606 439
Summa kassa och bank	**2 438 367**	**2 387 419**

allabrf.se

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	25 960 396	26 292 396
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-365 000	-365 000
Långfristig skuld vid årets slut	**25 595 396**	**25 927 396**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,75 %		7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,50 %	2019-11-25	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,18%	2020-03-25	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,39%	2021-01-25	2 725 896,00	233 000,00	2 492 896,00
SWEDBANK	1,73%	2022-04-25	4 566 500,00	99 000,00	4 467 500,00
Summa			**26 292 396,00**	**332 000,00**	**25 960 396,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 365.000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.460.000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24.135.396 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	19 898	0
Avräkning hyror och avgifter	240	60
Summa övriga skulder	**20 138**	**60**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	13 120
Upplupna räntekostnader	67 153	56 059
Upplupna elkostnader	1 068	1 122
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 125
Upplupna styrelsearvoden	0	42 757
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 095	277 572
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**369 191**	**397 755**

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	36 630 000	36 630 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Kävlinge 2018-10-08

Ort och datum

Ann-Kristin Magnusson

Ann-Kristin Magnusson

Malin Olsson

Christoffer Johnsson

Ulla Zielinski

Ulla Zielinski

Peter Frennhoff

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 10-16

Mitt granskningsprogram har lämnats 2018- 8/10 2018

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Birgitta Elfström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kävlingehus 8
Org.nr 716407-3632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kävlingehus 8 för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 2018-06-30 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

allabrf.se
REV

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 Kävlingehus 8 för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

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

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

Ystad den 16 oktober 2018

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

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

allabrf.se

RBF Kävlingehus 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kävlingehus 8 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

Riksbyggen
Rum för hela livet