allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF LEJONHJÄRTA I MALMÖ
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769617-8495

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Dagordning vid ordinarie årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF LEJONHJÄRTA I MALMÖ får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Lejonhjärta 6 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 16 radhuslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Lönnebergagatan 11, 13 & 15 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
–	–	–	16

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
–	–	24

Total tomtarea:	4 068 m²
Total bostadsarea:	1 488 m²
Årets taxeringsvärde	18 390 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	3 450 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lejonhjärta tillsammans med Bonums Brf Rödeken, Brf Rosariet, Brf Trädmästaren och MKB. Föreningens andel är 28 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar kommunikationsytor, grönytor, parkering, belysning samt dagvattenledningar inom området.

allabrf.se

Efter den senaste stämman 2015-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Susanne Eliasson	Ordförande	Stämman	2017
Christina Brolin	Sekreterare	Stämman	2016
Bengt-Åke Svensson	Ledamot	Stämman	2017
Malin Lundin		Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Patrik Hedlund		Stämman	2016
Daniel Christiansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman	2016
Stanislav Korén	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Revisorssuppleanter			
Yussef Makeia		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens avgifter har varit oförändrade sen inflyttning.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i början av 2014, i samband med den ekonomiska planen. Då föreningen är nybyggd och det finns garanti på byggnaden de första 5 åren finns inget större inplanerat underhåll förrän 2024. Den årliga genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på ca 269 tkr. (181 kr/m²). Under verksamhetsåret har avsättning skett med 270 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 350 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	986	230
Resultat efter finansiella poster	55	- 28
Årets resultat	55	- 28
Resultat före avskrivningar	350	45
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	80	12
Avsättning till underhållsfond kr/m²	181	22
Balansomslutning	38 566	38 566
Kassaflöde, indirekt metod	226	253
Soliditet	52%	49%
Likviditet	278%	18%
Avgifts- och hyresbortfall	0,64%	0,99%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	639	149
Driftkostnader, kr/m²	89	11
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	89	11
Ränta, kr/m²	254	60
Underhållsfond, kr/m²	204	22
Lån, kr/m²	12 209	12 218

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-61 500
Årets resultat före fondförändring	55 487
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-270 000
Summa underskott	-276 013

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-276 013

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	985 965	229 951
Övriga rörelseintäkter		19 704	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 005 668	229 951
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 132 829	- 15 763
Övriga externa kostnader	3	- 116 445	- 79 603
Personalkostnader	4	- 29 250	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 294 136	- 73 700
Summa rörelsekostnader		- 572 660	- 169 066
Rörelseresultat		**433 009**	**60 885**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		736	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	144	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	- 378 402	- 89 169
Summa finansiella poster		- 377 522	- 89 135
Resultat efter finansiella poster		**55 487**	**- 28 250**
Årets resultat	11	**55 487**	**- 28 250**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 002 164	38 296 300
Summa materiella anläggningstillgångar		38 002 164	38 296 300
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		8 000	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	–
Summa anläggningstillgångar		**38 010 164**	**38 296 300**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 495	–
Övriga fordringar	8	33 124	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 222	16 148
Summa kortfristiga fordringar		76 841	16 148
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	178 734	253 166
Summa kassa och bank		178 734	253 166
Summa omsättningstillgångar		**555 575**	**269 314**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 565 739**	**38 565 614**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 190 000	18 960 000
Fond för yttre underhåll		303 250	33 250
Summa bundet eget kapital		20 493 250	18 993 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 331 500	- 33 250
Årets resultat		55 487	- 28 250
Summa fritt eget kapital		- 276 013	- 61 500
Summa eget kapital		**20 217 237**	**18 931 750**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 148 383	18 167 385
Summa långfristiga skulder		18 148 383	18 167 385
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	19 002	12 615
Leverantörskulder		10 051	33 528
Övriga skulder	13	–	1 249 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	171 066	170 633
Summa kortfristiga skulder		200 119	1 466 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 565 739**	**38 565 614**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	18 180 000	18 180 000
Summa ställda säkerheter	**18 180 000**	**18 180 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2134

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	950 310	221 456
Hyror, p-platser	42 000	10 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 345	- 2 305
	985 965	229 951

Not 2 Driftkostnader

Vägavgifter, arrende	12 000	2 600
Försäkringspremier	11 720	2 863
Kabel- och digital-TV	35 338	–
Trädgårdsskötsel	628	–
Förbrukningsmateriel	3 832	–
Vatten	43 502	3 663
El	12 346	2 554
Sophantering och återvinning	13 463	4 083
	132 829	15 763

Not 3 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	115 220	36 459
IT-kostnader	–	9 519
Arvode, yrkesrevisorer	5 375	4 750
Övriga förvaltningskostnader	700	–
Medlems- och föreningsavgifter *	- 7 328	9 172
Köpta tjänster	1 938	–
Bankkostnader	540	–
Övriga externa kostnader	–	19 703
	116 445	79 603

** 8 000 kronor för mycket togs som kostnad förra året.*

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	22 500	–
Summa	22 500	–
Sociala kostnader	6 750	–
	29 250	–

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	5
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	144	29
	144	34

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	378 402	89 169
	378 402	89 169

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	35 370 000	–
Mark	3 000 000	–
	38 370 000	–
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	35 370 000
Mark	–	3 000 000
Summa anskaffningsvärden	38 370 000	38 370 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 73 700	–
	- 73 700	–
Årets avskrivning byggnader	- 294 136	- 73 700
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 367 836	- 73 700
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 002 164	38 296 300
Varav		
Byggnader	35 002 164	35 296 300
Mark	3 000 000	3 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	18 390 000	3 450 000
Totalt taxeringsvärde	18 390 000	3 450 000

Not 8 Övriga fordringar

Andra kortfristiga fordringar	33 124	–
	33 124	–

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	12 312	10 260
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 910	5 888
	18 222	16 148

Not 10 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	178 734	253 166
	178 734	253 166

allabrf.se

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			2015-12-31	2014-12-31
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 960 000	33 250	- 33 250	- 28 250
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 28 250	28 250
Reservering underhållsfond		270 000	- 270 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 230 000			
Årets resultat				55 487
Vid årets slut	20 190 000	303 250	- 331 500	55 487

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 55 486 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -214 514 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 167 385	18 180 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 19 002	- 12 615
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 148 383	18 167 385

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,89%	2021-11-25	6 060 000		4 205	6 055 795
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,11%	2017-08-25	6 060 000		4 205	6 055 795
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,45%	2019-08-23	6 060 000		4 205	6 055 795
			18 180 000		**12 615**	**18 167 385**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 19 002 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 76 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 18 072 375 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	–	1 249 703
	–	1 249 703

allabrf.se

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 750	–
Upplupna räntekostnader	59 381	89 169
Upplupna elkostnader	–	2 554
Upplupna revisionsarvoden	4 750	4 750
Upplupna styrelsearvoden	22 500	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	11 772
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 685	62 388
	171 066	170 633

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Malmö 2016-05-04

Susanne Eliasson

Christina Brolin

Bengt-Åke Svensson

Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2016

Ernst& Young AB

Auktoriserad revisor

Stanislav Korén
Föreningsrevisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Lejonhjärta i Malmö, org.nr 769617-8495

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Lejonhjärta i Malmö för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB Brf Lejonhjärta i Malmö för år 2015.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 9 maj 2016

Ernst & Young

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stanislav Korén
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

allabrf.se

RB BRF LEJONHJÄRTA I MALMÖ

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF LEJONHJÄRTA I MALMÖ 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet