
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Kävlingshus 15
Org nr: 716438-9335



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kävlinge 15 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 1988-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-02.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är 557 tkr bättre än föregående år. Den största skillnaden beror på högre kostnader för underhåll föregående år. Det är också lägre kostnader för snöhantering detta året jämfört med året innan.

Driftkostnaderna i föreningen ligger något högre än föregående år om man bortser från reparationer och underhåll. Det beror främst på sophantering som gått upp, men även elen har ökat något.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 14 tkr

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och bygger även tillräckligt värde för avsättningen till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 209 % till 309 %

I resultatet ingår avskrivningar med 303 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 840 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stamboken 3 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Arvidsborgsvägen 2-20 och Borgens allé 1-19 i Kävlinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	16	28

Dessutom tillkommer

Carportar

28

Total bostadsarea 2 814 m²

Årets taxeringsvärde 25 044 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 044 000 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 20 och planerat underhåll för 77. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2019 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 687 tkr per år de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har skett 589 tkr vilket också är den rekommenderade avsättningen på evig sikt enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Utvändig målning	2012	Inkl. panelreovering
Bostäder	2014	Golvbrunnar
Installationer	2014	Gaspannor - hälften
Huskropp utvändigt	2014	Socket
Bostäder	2015	Dörrar
Installationer	2015	Gaspannor - hälften
Fasad	2016	Målning
Ventilation	2017	Byte av hälften av lägenhetsaggregaten.

Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	44 627 kr	Underhållspolning
Huskropp utvändigt	32 500 kr	BYA för kommande målning och fogning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2019-2020	Tegelfogar
Fasader	2019-2020	Målning och plåtdetaljer

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristofer Bengtsson	Ordförande	2019
Marielle Pettersson	Sekreterare	2020
Patrik Pettersson	Vice ordförande	2019
Frida Lundgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Kroon	Suppleant	2019
David Drejer	Suppleant	2019
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Yrev AB, Håkan Ekstrand	Auktoriserad revisor
Dominique Chacinska Sabadin	Förtroendevald revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Kroon	2019
Els-Marie Lindström	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

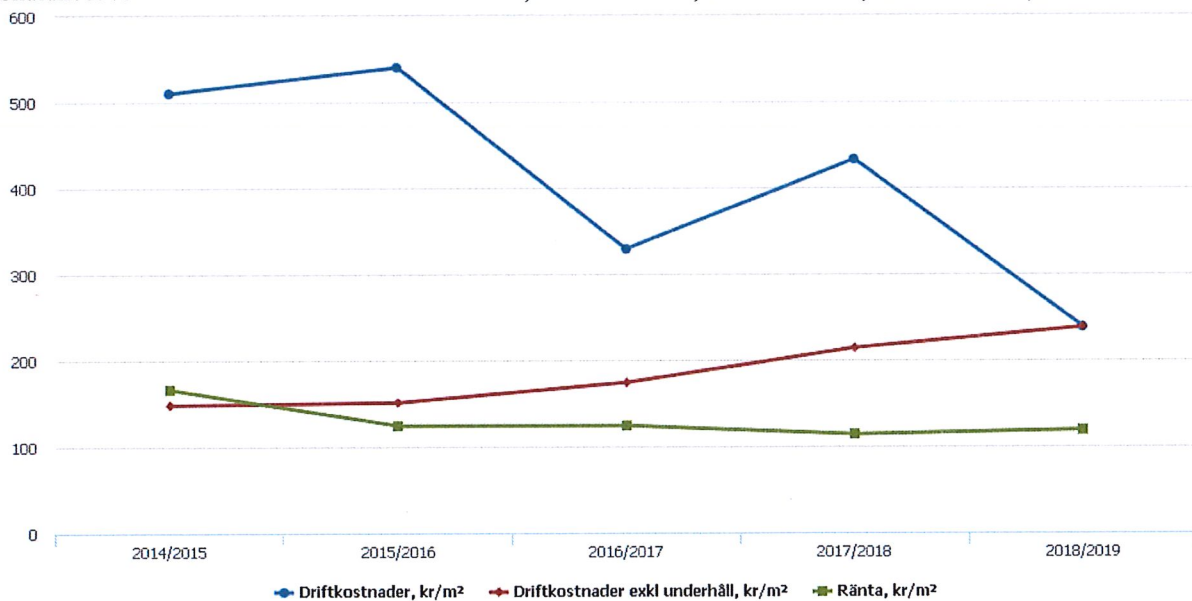
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 120	2 120	2 119	2 112	2 089
Resultat efter finansiella poster	537	-20	317	-332	-335
Årets resultat	537	-20	317	-332	-335
Resultat exklusive avskrivningar	840	283	620	-29	-87
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	251	-292	92	-537	-675
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	209	204	188	180	209
Balansomslutning	21 729	21 456	22 048	21 565	23 048
Soliditet %	18	16	16	14	15
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	753	753	753	751	742
Driftkostnader, kr/m ²	238	433	329	540	510
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	238	214	174	151	148
Ränta, kr/m ²	119	114	124	124	166
Lån, kr/m ²	6 190	6 278	6 367	6 456	6 545
Skuldkvot %	8,19	8,31	8,45	8,60	8,81



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	1 860 004	908 915	673 436	-20 312
Disposition enl. årsstämmobeslut			-20 312	20 312
Reservering underhållsfond		589 000	-589 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-77 127	77 127	
Årets resultat				536 876
Vid årets slut	1 860 004	1 420 788	141 251	536 876

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	653 124
Årets resultat	536 876
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-589 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 127
Summa	678 127

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

678 127

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	2 120 064	2 120 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 846	6 067
Summa rörelseintäkter		2 127 910	2 126 131
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-670 342	-1 219 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 084	-183 790
Personalkostnader	Not 6	-82 997	-108 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-302 939	-302 939
Summa rörelsekostnader		-1 246 363	-1 815 268
Rörelseresultat		881 547	310 863
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 032	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 052	3 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 756	-338 232
Summa finansiella poster		-344 671	-331 175
Resultat efter finansiella poster		536 876	-20 312
Årets resultat		536 876	-20 312

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 824 642	20 127 581
Summa materiella anläggningstillgångar		19 824 642	20 127 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		19 866 642	20 169 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	46 680	48 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	87 693	83 364
Summa kortfristiga fordringar		134 373	132 126
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 727 568	1 154 593
Summa kassa och bank		1 727 568	1 154 593
Summa omsättningstillgångar		1 861 941	1 286 718
Summa tillgångar		21 728 583	21 456 299

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 860 004	1 860 004
Fond för yttre underhåll		1 420 788	908 915
Summa bundet eget kapital		3 280 792	2 768 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		141 251	673 436
Årets resultat		536 876	-20 312
Summa fritt eget kapital		678 127	653 124
Summa eget kapital		3 958 919	3 422 043
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 167 390	17 417 390
Summa långfristiga skulder		17 167 390	17 417 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	250 000	250 000
Leverantörsskulder		75 622	84 697
Skatteskulder		13 865	13 865
Övriga skulder		0	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	262 787	267 944
Summa kortfristiga skulder		602 274	616 866
Summa eget kapital och skulder		21 728 583	21 456 299

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	536 876	-20 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	302 939	302 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	839 815	282 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 247	-44 352
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-14 592	-321 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	822 975	-83 495
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-250 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
Årets kassaflöde	572 975	- 333 495
Likvidamedel vid årets början	1 154 593	1 488 088
Likvidamedel vid årets slut	1 727 568	1 154 593

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

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	2 120 064	2 120 064
Summa nettoomsättning	2 120 064	2 120 064

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	7 787	6 066
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 846	6 067

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-77 127	-617 790
Reparationer	-20 381	-39 032
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 830	-187 830
Försäkringspremier	-29 455	-26 779
Kabel- och digital-TV	-121 679	-121 643
Återbäring från Riksbyggen	2 300	3 500
Serviceavtal	-20 699	-20 125
Snö- och halkbekämpning	-32 868	-49 302
Förbrukningsinventarier	-18 346	-490
Vatten	-112 175	-112 011
Fastighetsel	-10 166	-9 739
Sophantering och återvinning	-37 620	-30 104
Förvaltningsarvode drift	-4 295	-8 361
Summa driftkostnader	-670 342	-1 219 706

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-160 912	-155 823
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-7 188
Övriga förvaltningskostnader	-7 087	-7 630
Kreditupplysningar	-650	-400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 202	-6 080
Kontorsmateriel	-2 344	-2 468
Medlems- och föreningsavgifter	-1 176	-1 176
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	-600	-700
Summa övriga externa kostnader	-190 084	-183 790

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-50 214	-55 912
Sammanträdesarvoden	-12 286	-24 288
Övriga ersättningar	0	-2 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Sociala kostnader	-19 498	-25 084
Summa personalkostnader	-82 997	-108 833

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-247 499	-247 499
Avskrivning Anslutningsavgifter	-55 440	-55 440
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-302 939	-302 939

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning Riksbyggen	4 032	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 032	4 032

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 052	3 025
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 052	3 025

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	27 534 263	27 534 263
Mark	1 672 000	1 672 000
Anslutningsavgifter	554 400	554 400
	29 760 663	29 760 663
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 760 663	29 760 663

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 466 762	-9 219 263
Anslutningsavgifter	-166 320	-110 880
	- 9 633 082	- 9 330 143

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-247 499	-247 499
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-55 400	-55 400
	- 302 899	- 302 899

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 9 935 981	- 9 633 042
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	17 820 002	18 067 501
Mark	1 672 000	1 672 000
Anslutningsavgifter	332 640	388 080

Taxeringsvärden

Småhus	25 244 000	25 244 000
Totalt taxeringsvärde	25 244 000	25 244 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 604 000</i>	<i>18 604 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 440 000</i>	<i>6 440 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-06-30	2018-06-30
Garantikapital i Riksbyggen	42 000	42 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	42 000	42 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	46 680	44 730
Andra kortfristiga fordringar	0	4 032
Summa övriga fordringar	46 680	48 762

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 835	1 311
Förutbetalda försäkringspremier	15 740	13 715
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 023	39 433
Förutbetald renhållning	6 495	6 307
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 957	6 954
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 643	15 643
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 693	83 364

Not 14 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 155 239	552 711
Transaktionskonto	572 329	601 882
Summa kassa och bank	1 727 568	1 154 593

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	17 417 390	17 667 390
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 167 390	17 417 390

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,36%	2019-06-28	5 814 130,00	0,00	100 000,00	5 714 130,00
SWEDBANK	2,46%	2020-06-18	6 189 130,00	0,00	50 000,00	6 139 130,00
SWEDBANK	2,05%	2021-12-20	5 664 130,00	0,00	100 000,00	5 564 130,00
Summa			17 667 390,00	0,00	250 000,00	17 417 390,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 250 000 kr årligen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 777	15 776
Upplupna räntekostnader	20 326	29 305
Upplupna elkostnader	798	1 305
Upplupna revisionsarvoden	6 563	6 563
Upplupna styrelsearvoden	51 213	51 211
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	168 110	163 784
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 787	267 944

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	29 238 000	29 238 000

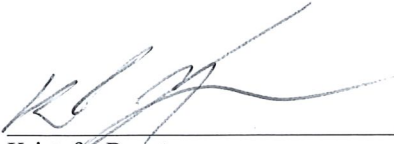
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Kävlinge 2019-08-21

Ort och datum



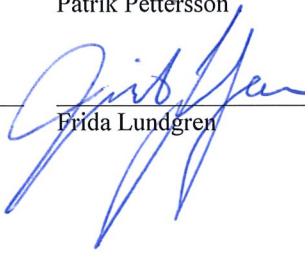
Kristofer Bengtsson



Patrik Pettersson

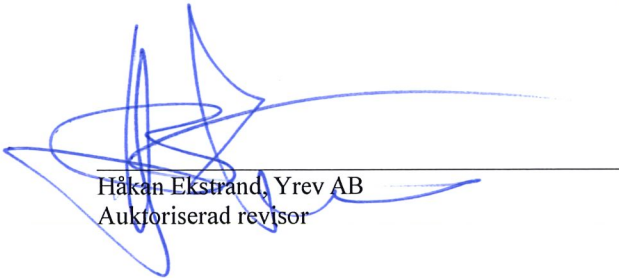


Marielle Pettersson



Frida Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 september 2019



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor



Dominique Chacinska
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kävlinge 15
Org.nr 716438-9335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kävlinge 15 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 Kävlingshus 15 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

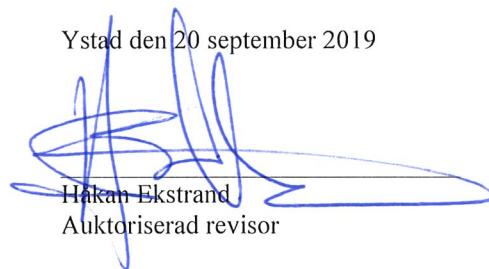
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 20 september 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 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 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 bostadsrättsföreningens 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 Kävlinge 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kävlinge 15 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

