
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Boklok Röbbäck
Org nr: 769609-1474



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Onsdag den 8 maj 2019 kl. 19:00
Linneaskolans matsal, Röbbäck

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd
(förteckning över närvarande medlemmar, biträden och ombud).
- c) Val av ordförande vid stämman (ordförande utser stämmosekreterare).
- d) Val av minst en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- e) Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisorernas berättelse.
- h) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- i) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- k) Fråga om antal ledamöter och suppleanter i styrelsen
(3-5 ordinarie och 1-4 suppleanter).
- l) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- o) Val av valberedning
- p) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- q) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Röbbäck får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2002-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på större ventilationsunderhåll som skedde under räkenskapsår 2017. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och kvartalsvisa amorteringar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd och ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 346% till 573%.

I resultatet ingår avskrivningar med 263 140 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 699 969 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:129 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 30 lägenheter samt 5 förrådsbyggnader uppförda. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adress är Sönkmyrvägen 35, 37, 39, 41 och 43 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning			
1 rok	2 rok	3 rok	Summa
0	20	10	30

Total tomtarea 6 857 m²

Total bostadsarea 1 822 m²

Årets taxeringsvärde 22 152 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 22 152 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 37 526 kr och planerat underhåll för 43 299 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 678 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 372 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 881 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 563 tkr (309 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 289 tkr (159 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden och är bestämt i budgeten för aktuellt räkenskapsår. Utrymme finns för att uppnå den genomsnittliga underhållskostnaden genom en extra avsättning till underhållsfonden. *N*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2013	
Ventilation	2015	
Huskropp, socklar	2015	
Markytor	2016	
Ventilationsbyte	2017	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	21 624 kr
Installationer	21 675 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
André Thulesson	Ordförande	2019
Håkan Östman	Sekreterare	2019
Markus Nygårdh	Vice ordförande	2019
Martin Anttila	Ledamot	2019


Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Janse	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
KPMG Umeå Ab	Auktoriserad Revisor	Stämman
Viktor Lundberg	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter		Utsedd av
Stig Öberg		Stämman

Valberedning		Utsedd av
Jenny Gustafsson		Stämman
Kristina Anttila		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-04-01.

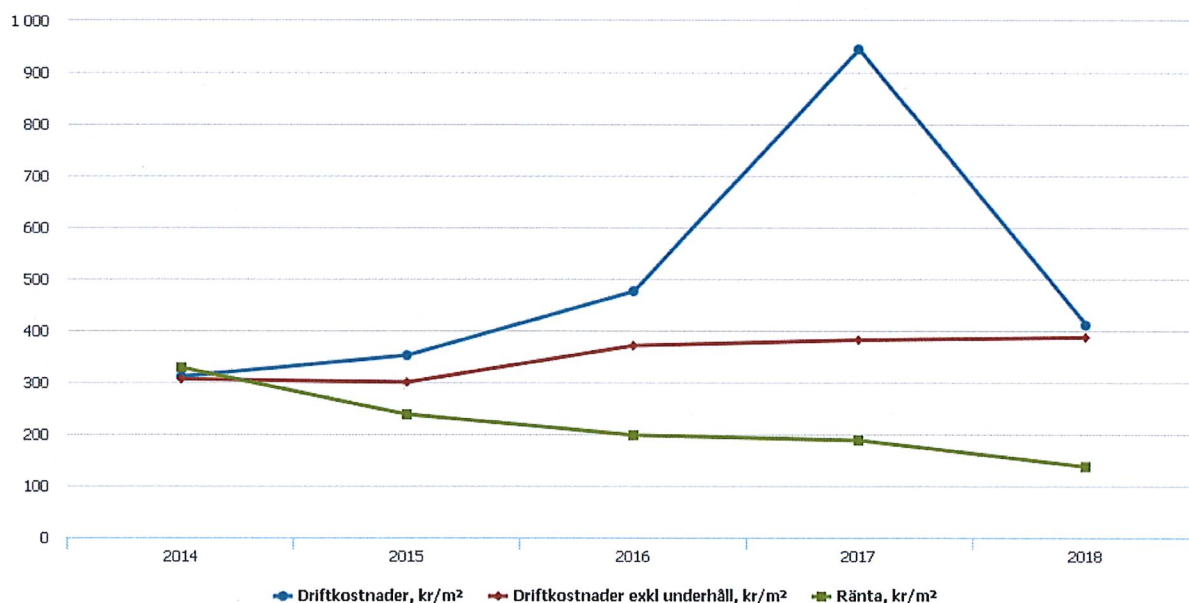
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 756	1 739	1 734	1 730	1 730
Resultat efter finansiella poster	437	-638	201	349	242
Årets resultat	437	-638	201	349	242
Resultat exklusive avskrivningar	670	-375	464	610	502
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	411	-891	214	360	352
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	283	137	137	82
Soliditet %	33	32	33	32	32
Likviditet %	573	346	376	354	297
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	872	872	872	872	872
Driftkostnader, kr/m ²	411	945	476	352	311
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	387	382	371	300	306
Ränta, kr/m ²	137	188	198	238	328
Underhållsfond, kr/m ²	659	524	804	716	576
Lån, kr/m ²	9 176	9 268	9 309	9 439	9 567



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 816 000	954 224	864 991	-638 242
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-638 242	638 242
Reservering underhållsfond		289 000	-289 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 299	43 299	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				436 829
Vid årets slut	6 816 000	1 199 925	-18 952	436 829


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	226 749
Årets resultat	436 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-289 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 299
Summa	417 877

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: -274 000

Att balansera i ny räkning 143 877

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 756 230	1 738 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 771	93 641
Summa rörelseintäkter		1 863 001	1 832 476
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-748 164	-1 721 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 376	-103 631
Personalkostnader	Not 6	-54 539	-44 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-263 140	-263 140
Summa rörelsekostnader		-1 180 218	-2 133 226
Rörelseresultat		682 783	-300 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 286	4 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 239	-342 113
Summa finansiella poster		-245 954	-337 493
Resultat efter finansiella poster		436 829	-638 242
Årets resultat		436 829	-638 242

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 147 685	23 399 167
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 422	15 080
Summa materiella anläggningstillgångar		23 151 107	23 414 247
Summa anläggningstillgångar		23 151 107	23 414 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		853	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 254	70 998
Summa kortfristiga fordringar		43 107	71 211
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 228 305	1 776 034
Summa kassa och bank		2 228 305	1 776 034
Summa omsättningstillgångar		2 271 413	1 847 245
Summa tillgångar		25 422 520	25 261 492

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 816 000	6 816 000	
Fond för yttre underhåll	1 199 925	954 224	
Summa bundet eget kapital	8 015 925	7 770 224	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-18 952	864 991	
Årets resultat	436 829	-638 242	
Summa fritt eget kapital	417 877	226 749	
Summa eget kapital	8 433 802	7 996 973	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 568 449	16 730 184
Summa långfristiga skulder		16 568 449	16 730 184
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	149 830	151 325
Leverantörsskulder		33 575	5 464
Skatteskulder		35 372	73 389
Övriga skulder	Not 13	240	14 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	201 252	289 305
Summa kortfristiga skulder		420 269	534 335
Summa eget kapital och skulder		25 422 520	25 261 492

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	96
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *K*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 588 080	1 588 096
Elavgifter	168 150	150 739
Summa nettoomsättning	1 756 230	1 738 835

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	88 200	88 200
Övriga ersättningar	11 541	4 480
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	7 030	601
Summa övriga rörelseintäkter	106 771	93 641

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-43 299	-1 025 705
Reparationer	-37 526	-26 768
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 414	-39 618
Försäkringspremier	-23 841	-21 590
Kabel- och digital-TV	-93 480	-93 048
Bevakningskostnader	-5 528	-5 010
Snö- och halkbekämpning	-40 010	-44 574
Förbrukningsinventarier	-5 287	-12 660
Vatten	-84 771	-78 938
Fastighetsel	-160 491	-123 113
Uppvärmning	-176 864	-193 418
Sophantering och återvinning	-36 653	-34 831
Förvaltningsarvode drift	0	-22 500
Summa driftkostnader	-748 164	-1 721 774

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-77 571	-75 455
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-8 351
Övriga förvaltningskostnader	-1 373	-6 717
Kreditupplysningar	-502	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 395	-5 376
Representation	0	-4 013
Kontorsmateriel	0	-180
Bankkostnader	-2 914	-1 843
Övriga externa kostnader	-1 870	-1 470
Summa övriga externa kostnader	-114 376	-103 631

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-22 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-17 500	-17 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-13 039	-10 682
Summa personalkostnader	-54 539	-44 682

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-250 462	-250 462
Avskrivning Markinventarier	-1 020	-1 020
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 431	-3 431
Avskrivning Installationer	-8 227	-8 227
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-263 140	-263 140

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 940 000	23 940 000
Mark	2 100 000	2 100 000
Markinventarier	132 673	132 673
	26 172 673	26 172 673
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 172 673	26 172 673
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 643 892	-2 393 430
Markinventarier	-129 614	-128 595
	- 2 773 506	- 2 522 025
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-250 462	-250 462
Årets avskrivning markinventarier	-1 020	-1 020
	- 251 482	- 251 482
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 024 988	- 2 773 507
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 147 685	23 399 166
Varav		
Byggnader	21 045 646	21 296 108
Mark	2 100 000	2 100 000
Markinventarier	2 039	3 058
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 152 000	22 152 000
Totalt taxeringsvärde	22 152 000	22 152 000
<i>varav byggnader</i>	17 600 000	17 600 000
<i>varav mark</i>	4 552 000	4 552 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	45 430	45 430
Installationer	151 020	151 020
	196 450	196 450
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 450	196 450
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-38 577	-35 146
Installationer	-142 793	-134 566
	- 181 370	- 169 712
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 431	-3 431
Installationer	-8 227	-8 227
	- 11 658	- 11 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 193 028	- 181 370
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 422	15 080
Varav		
Inventarier och verktyg	3 422	6 853
Installationer	0	8 227

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 198	19 740
Förutbetalda driftkostnader	0	2 595
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 393	18 864
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 663	29 799
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 254	70 998

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 413 219	908 933
Transaktionskonto	815 087	867 101
Summa kassa och bank	2 228 305	1 776 034

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	16 742 089	16 881 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-149 830	-151 325
Långfristig skuld vid årets slut	16 592 259	16 730 184

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,90%	2019-03-28	497 444,00	0,00	53 600,00	443 844,00
SWEDBANK	1,06%	2021-09-24	4 756 593,00	0,00	4 500,00	4 752 093,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-12-01	4 736 297,00	0,00	78 000,00	4 658 297,00
SWEDBANK	1,30%	2023-01-25	4 733 075,00	0,00	13 730,00	4 719 345,00
SWEDBANK	1,70%	2024-10-25	2 144 700,00	0,00	0,00	2 144 700,00
Summa			16 868 109,00	0,00	149 830,00	16 718 279,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 149 830 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 599 320 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 969 129 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	0	14 732
Avräkning hyror och avgifter	240	120
Summa övriga skulder	240	14 852

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	33 524	27 678
Upplupna driftskostnader	1 563	19 519
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 981
Upplupna elkostnader	16 202	26 770
Upplupna värmekostnader	24 264	47 709
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 276
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 699	150 422
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 252	289 305

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	19 324 000	19 324 000

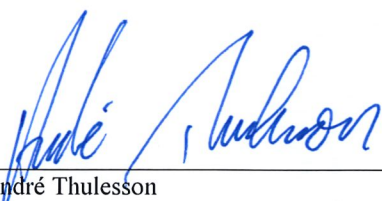
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *N*

Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-03-28

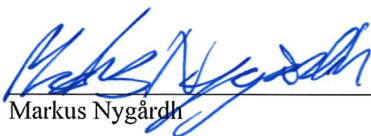
Ort och datum



André Thuleson



Håkan Östman



Markus Nygårdh

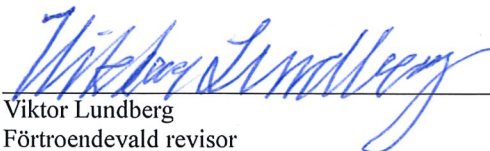


Martin Anttila

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2019



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Viktor Lundberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Boklok Röbbäck, org. nr 769609-1474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boklok Röbbäck för räkenskapsåret 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Röbbäckshus nr 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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.

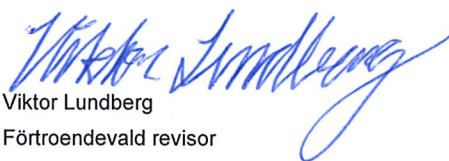
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 11 april 2019

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Viktor Lundberg
Förtroendevald revisor

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, driftkostnader, 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 skuldtynad 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.

BRF Boklok Röbbäck

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Röbbäck 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

