

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Lundahus 4
Org nr: 716407-2444



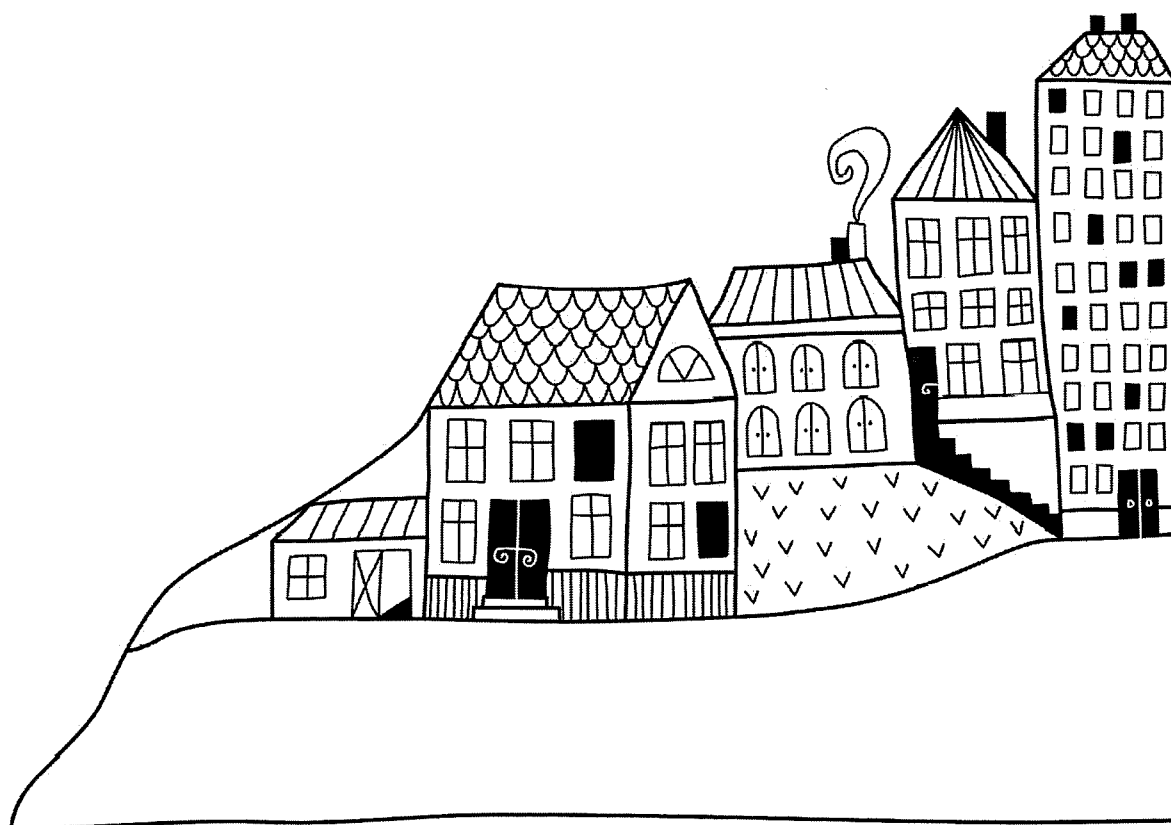
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lundahus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1984-05-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-28.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående verksamhetsår, detta beror på något högre reparationer och inköp av förbrukningsinventarier. Uppvärmningskostnaden för husen har sjunkit. Räntekostnaderna har minskat från föregående år, vilket framförallt beror på omsatta lån till lägre räntekostnad än tidigare.

För att bättre följa upp energiförbrukningen har föreningen installerat ett system för energiövervakning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 180% till 278%.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 338 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 11 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 2st byggnader med 56st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Råbygatan 11-13 och Skolgatan 2 i Lunds kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
28	19	7	1	1	56

Total tomtarea 3 439 m²

Bostäder bostadsrätt 4 387 m²

Total bostadsarea	4 387 m ²
Årets taxeringsvärde	80 000 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	80 000 000 kr 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 131 065 kr och planerat underhåll för 75 125 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 592 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 135 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 548 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 454 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 592 tkr (135 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskin	2016
EB-metoden, Elysator, OVK	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	55 750 kr
Huskropp utvändigt	19 375 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Martin Magdeburg	Ordförande	2020
Lars Jönsson	Vice ordförande	2019
Bo Neergaard	Ledamot	2019
Mats Nihlén	Ledamot	2020
Cecilia Clark	Ledamot	2020
Sara Rosenqvist	Ledamot	2019
Muhamed Mandzic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jessica Klevenborn	Suppleant	2019
Inger Antonsson	Suppleant	2019
Rita Saffer Nilsson	Suppleant	2020
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jacek Malec	Förtroendevald revisor	2019
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Sjögren	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sofie Wallgren	2019
Stina Fabianowska Eriksdotter	2019
Niklas Bengtsson	2019

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 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

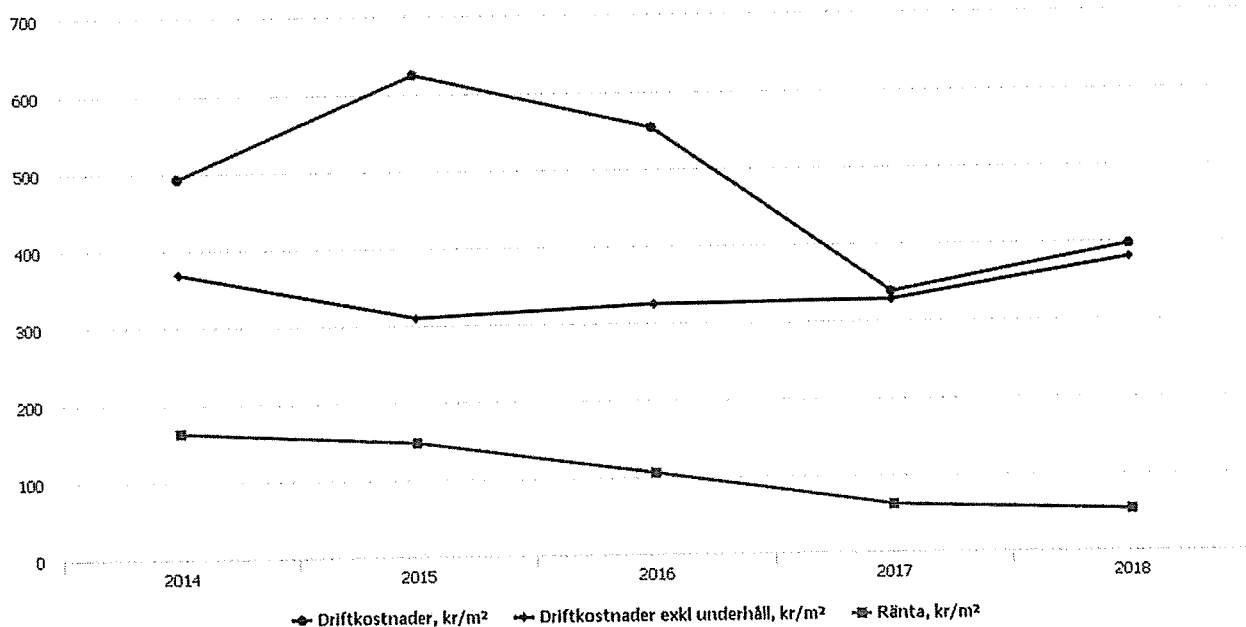
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 575	3 554	3 489	3 408	3 430
Resultat efter finansiella poster	948	1 163	-12	-512	-15
Årets resultat	948	1 163	-12	-512	-15
Resultat exklusive avskrivningar	1 338	1 553	378	-149	348
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	745	961	-235	-781	-270
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	135	135	140	144	141
Balansomslutning	29 515	29 334	28 681	29 787	29 774
Soliditet %	27	24	21	20	22
Likviditet %	278	180	132	155	189
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	654	654	644	644
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	98	98
Driftkostnader, kr/m ²	397	338	554	625	493
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	380	328	325	310	369
Ränta, kr/m ²	53	62	106	148	163
Underhållsfond, kr/m ²	1 017	899	774	863	1 034
Lån, kr/m ²	4 705	4 900	5 055	5 207	5 187
Skuldkvot %	5,75	6,04	6,36	6,63	6,63



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	1 913 002	3 944 208	29 024	1 163 171
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 163 171	-1 163 171
Reservering underhållsfond		592 343	-592 343	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 125	75 125	
Årets resultat				947 504
Vid årets slut	1 913 002	4 461 426	674 977	947 504

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 192 195
Årets resultat	947 504
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-592 343
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 125
Summa	1 622 481

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

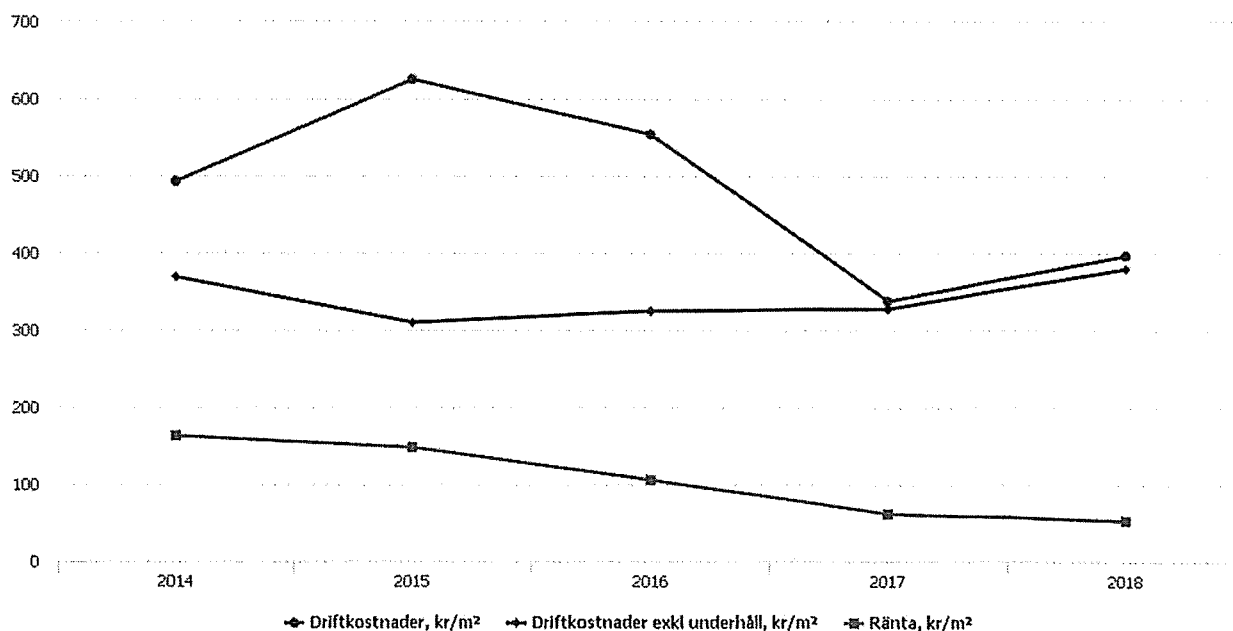
Att balansera i ny räkning

1 622 481

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 575	3 554	3 489	3 408	3 430
Resultat efter finansiella poster	948	1 163	-12	-512	-15
Årets resultat	948	1 163	-12	-512	-15
Resultat exklusive avskrivningar	1 338	1 553	378	-149	348
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	745	961	-235	-781	-270
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	135	135	140	144	141
Balansomslutning	29 515	29 334	28 681	29 787	29 774
Soliditet %	27	24	21	20	22
Likviditet %	278	180	132	155	189
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	654	654	644	644
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	98	98
Driftkostnader, kr/m ²	397	338	554	625	493
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	380	328	325	310	369
Ränta, kr/m ²	53	62	106	148	163
Underhållsfond, kr/m ²	1 017	899	774	863	1 034
Lån, kr/m ²	4 705	4 900	5 055	5 207	5 187
Skuldkvot %	5,75	6,04	6,36	6,63	6,63



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	1 913 002	3 944 208	29 024	1 163 171
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 163 171	-1 163 171
Reservering underhållsfond		592 343	-592 343	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 125	75 125	
Årets resultat				947 504
Vid årets slut	1 913 002	4 461 426	674 977	947 504

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 192 195
Årets resultat	947 504
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-592 343
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 125
Summa	1 622 481

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 622 481

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	3 574 904	3 553 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 751	6 397
Summa rörelseintäkter		3 589 655	3 560 161
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 741 172	-1 481 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 369	-176 538
Personalkostnader	Not 6	-66 786	-88 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 262	-390 262
Summa rörelsekostnader		-2 421 589	-2 136 564
Rörelseresultat		1 168 067	1 423 597
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 064	7 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 339	4 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-233 965	-272 420
Summa finansiella poster		-220 562	-260 426
Resultat efter finansiella poster		947 504	1 163 171
Årets resultat		947 504	1 163 171

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 025 933	26 389 020
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	190 225	217 400
Summa materiella anläggningstillgångar		26 216 158	26 606 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		26 300 158	26 690 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 618	10 313
Övriga fordringar	Not 15	56 449	47 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	76 842	58 810
Summa kortfristiga fordringar		143 909	116 360
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 070 935	2 527 540
Summa kassa och bank		3 070 935	2 527 540
Summa omsättningstillgångar		3 214 844	2 643 900
Summa tillgångar		29 515 001	29 334 320

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 913 002	1 913 002	
Fond för yttre underhåll	4 461 426	3 944 208	
Summa bundet eget kapital	6 374 428	5 857 210	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	674 977	29 024	
Årets resultat	947 504	1 163 171	
Summa fritt eget kapital	1 622 481	1 192 195	
Summa eget kapital	7 996 909	7 049 405	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 362 694	20 818 642
Summa långfristiga skulder		20 362 694	20 818 642
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	276 948	676 948
Leverantörsskulder	Not 19	155 468	128 861
Övriga skulder	Not 20	25 136	25 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	697 847	635 088
Summa kortfristiga skulder		1 155 398	1 466 273
Summa eget kapital och skulder		29 515 001	29 334 320

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	947 504	1 163 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	390 262	390 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 337 767	-1 553 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 548	18 700
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	89 125	167 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 399 344	1 739 328
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-855 948	-676 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-855 948	-676 948
Årets kassaflöde	543 396	1 062 380
Likvidamedel vid årets början	2 527 539	1 465 159
Likvidamedel vid årets slut	3 070 936	2 527 539
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	88
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 867 220	2 867 194
Hyror, garage	148 800	139 200
Bränsleavgifter, bostäder	429 192	429 173
Elavgifter	129 692	118 196
Summa nettoomsättning	3 574 904	3 553 764

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	12 062	4 704
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	2
Övriga rörelseintäkter	2 325	1 511
Summa övriga rörelseintäkter	14 751	6 397

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-75 125	-45 000
Reparationer	-131 065	-61 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 872	-73 640
Arrendeavgifter	-148 800	-143 550
Försäkringspremier	-42 866	-40 825
Kabel- och digital-TV	-71 193	-33 169
Återbäring från Riksbyggen	625	3 900
Serviceavtal	-28 594	0
Obligatoriska besiktningar	-33 634	-74 045
Snö- och halkbekämpning	-14 635	-8 510
Förbrukningsinventarier	-109 609	-9 594
Vatten	-116 444	-105 836
Fastighetsel	-307 151	-271 864
Uppvärmning	-342 405	-386 564
Sophantering och återvinning	-101 891	-92 041
Förvaltningsarvode drift	-143 513	-139 015
Summa driftkostnader	-1 741 172	-1 481 667

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-153 458	-153 182
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-11 761	0
Kreditupplysningar	-750	-1 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 020	-4 704
Kontorsmateriel	-4 820	0
Telefon och porto	-3 378	-2 250
Medlems- och föreningsavgifter	-2 352	-2 352
Övriga externa kostnader	-23 955	-5 900
Summa övriga externa kostnader	-223 369	-176 538

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-54 150	-61 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 113	-5 535
Övriga kostnadsersättningar	-2 844	0
Sociala kostnader	-13 905	-21 062
Summa personalkostnader	-66 786	-88 097

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-363 087	-363 087
Avskrivning Installationer	-27 175	-27 175
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-390 262	-390 262

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 064	7 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 064	7 728

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 309	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	0
Övriga ränteintäkter	0	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 339	4 266

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-233 905	-272 420
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-233 965	-272 420

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 860 904	31 860 904
Mark	1 692 530	1 692 530
	33 553 434	33 553 434
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 553 434	33 553 434

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 164 414	-6 801 327
	- 7 164 414	- 6 801 327

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-363 087	-363 087
	- 363 087	- 363 087

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 7 527 501	- 7 164 414
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	24 333 403	24 696 490
Mark	1 692 530	1 692 530

Taxeringsvärden

Bostäder	80 000 000	80 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	44 000 000	44 000 000
varav mark	36 000 000	36 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 275	36 275
Installationer	271 750	271 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	308 025	308 025
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-54 350	-27 175
	- 90 625	- 63 450
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 175	-27 175
	- 27 175	- 27 175
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-81 525	-54 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 117 800	- 90 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	190 225	217 400
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	190 225	217 400

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	84 000	84 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 618	10 293
Kundfordringar	0	20
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 618	10 313

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 Lundahus 4 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Ystad den 15 maj 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 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 planliga 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.

1000
1000
1000
1000

RBF Lundahus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lundahus 4 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

