
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen BRF s:a Råtorp
Org nr: 769612-6775



Några ord från er nye ordförande.

I höstas (2019) valdes jag till ordförande för Brf. Södra Råtorp. Inget konstigt med en ny ordförande men i det här fallet bor jag inte i föreningen och är inte heller medlem. Ni undrar förstås hur det kan komma sig och om det är tillåtet. Föreningen har under en tid sökt efterträdare till Torbjörn K utan att någon i föreningen velat ta på sig ansvaret som ordförande. Därför beslutade styrelsen att skriva in i stadgarna möjligheten att ta in en extern ordförande. Så blev jag er nye ordförande.

Vem är då jag? Jag heter Lars Ode och har mina rötter i Dalsland. 1980 kom jag till Karlstad för att utbilda mig till lärare och jag trivdes så bra här i stan att jag valde att stanna kvar efter utbildningen trots att det på den tiden var väldigt svårt att få lärarjobb!

Vet jag något om bostadsrättsföreningar?

Redan 1981 köpte jag min första bostadsrätt i Karlstad och förutom 15 år i villa har jag bott i bostadsrätt. Under dessa år har jag varit ordförande i föreningen Fören på Orrholmen i 15 år i två omgångar, villaboendet kom emellan. Jag avgick ur Förens styrelse förra våren för jag kommer snart att flytta in i det nya höghuset som byggs på Orrholmen. Jag är revisor i två andra bostadsrättsföreningar och kassör i en kulturförening.

Min tanke med att vara ordförande i Brf Södra Råtorp är att styrelsen ska vara involverad i alla frågor som rör föreningen och ha kunskap om alla avtal och lån som berör föreningen. Jag anser att det varit lite dåligt ställt med det tidigare. Detta vill jag genomföra för det är inte min ambition att sitta som ordförande år efter år eftersom jag anser att det bästa är om det är någon som bor i området är ordförande.

Dessutom vill jag att ni som medlemmar har kunskap om vad som gäller i föreningen därför har jag sett till att ni fått A-Ö som förhoppningsvis ska ge svar på de flesta frågor ni har om föreningen. Jag ringer till varje ny medlem och hälsar dem välkomna till föreningen. Sedan i höstas har jag haft förmånen att hälsa tre nya medlemmar välkomna. En annan ambition jag har är att ni som medlemmar ska trivas och umgås med varandra. Ni är ju faktiskt medlemmar i samma förening. Som ett första steg att öka kontakten är grillplatsen med tillhörande bänk. Nu satte tyvärr Coronaviruset lite käppar i hjulet för planeringen. Tanken var att vi skulle inviga grillen den 9:e maj med en Gemensamhetsdag. Lyckligtvis tror vi att dagens situation är övergående och att vi kan samlas runt grillen vid ett annat tillfälle men tills dess hoppas jag att det blir många soliga dagar i sommar och att ni använder grillen.

Den 23/6 kl 18.00 håller vi stämma ute på gården oberoende av väder. Styrelsen har beslutat att bjuda på en baguette och vatten eller lättöl. Jag vill alldeles speciellt att ni kommer eftersom jag inte har förmånen att stöta på er på gården i vardagslag. Medtag stol!

Välkomna!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF s:a Råtorp
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02. Under året har man beslutat om att anta nya stadgar. Dessa har registrerats på bolagsverket 2020-05-08.

Föreningen har sitt säte i Karlstad kommun.

Årets resultat är 314 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ett större underhållsarbete i form av värmejustering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 354% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 274 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -144 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Profossen 1 i Karlstad kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Råtorpsbågen 2-8 i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8
3 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

P-platser	24
-----------	----

Total tomtarea	4 917 m ²
Total bostadsarea	1 680 m ²

Årets taxeringsvärde	22 826 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 488 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

PE

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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 67 tkr och planerat underhåll för 417 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 522 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 252 tkr (150 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 209 tkr (124 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Installationer	417 tkr
----------------	---------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Ode	Ordförande	2022
Jörgen Bergh	Ledamot	2021
Robert Nilsson	Ledamot	2020
Ulf Gyllestad	Ledamot	2021
Madelaine Zetterberg Karlen	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Lund	Suppleant	2020
Björn Wikstrand	Suppleant	2020
Veronica Olsson	Suppleant	2020
Gustav Lindh	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Tom-Erik Engebretsen	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Pia Jacobsson

Valberedning

Berit Wall	Sammanställande
Janice Gregebo	RE

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 33 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

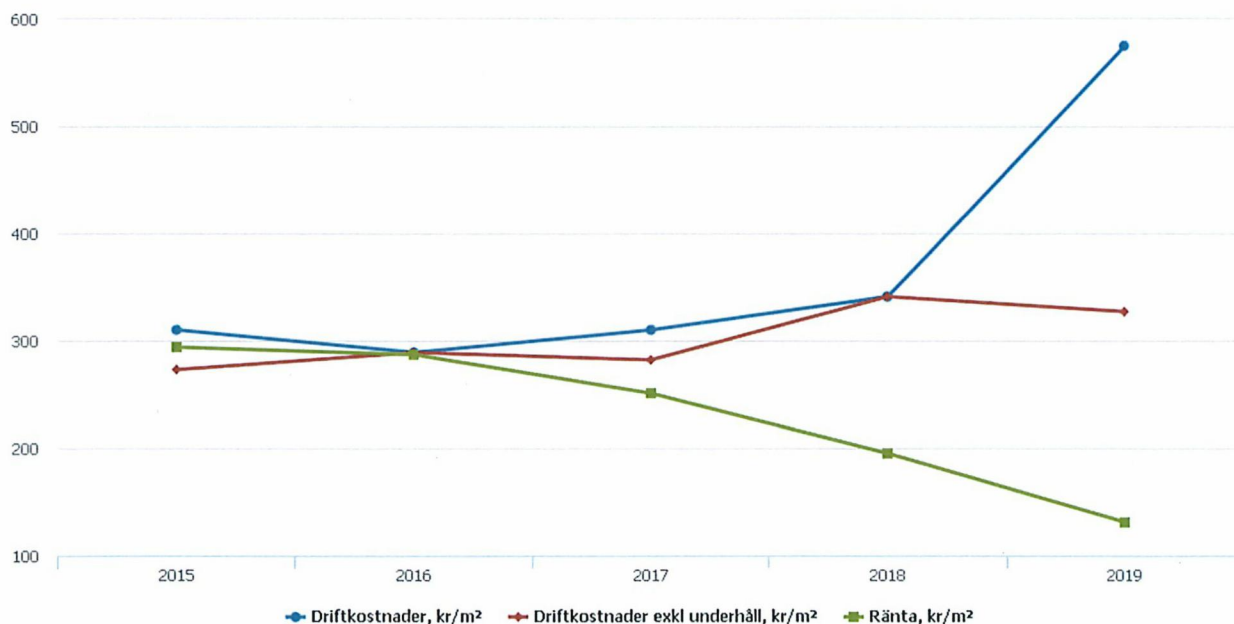
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 360	1 335	1 450	1 423	1 357
Resultat efter finansiella poster	-418	-104	107	52	-42
Resultat exklusive avskrivningar	-144	171	382	326	232
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-353	3	251	195	186
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	124	100	78	78	27
Balansomslutning	33 132	33 681	34 087	34 117	34 286
Soliditet %	49	49	49	48	48
Likviditet %	253	354	275	258	229
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	786	771	838	821	782
Driftkostnader, kr/m ²	575	341	310	289	310
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	327	341	282	289	273
Ränta, kr/m ²	131	195	251	287	294
Underhållsfond, kr/m ²	272	396	296	246	168
Lån, kr/m ²	9 902	10 017	10 130	10 240	10 346



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 140 000	664 632	-92 909	-103 869
Disposition enl. årsstämmobeslut			-103 869	103 869
Reservering underhållsfond		209 000	-209 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-417 200	417 200	
Årets resultat				-418 055
Vid årets slut	16 140 000	456 432	11 422	-418 055

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-196 778
Årets resultat	-418 055
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-209 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	417 200
Summa	-406 633

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 406 633

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 360 326	1 335 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 563	85 888
Summa rörelseintäkter		1 440 889	1 421 242
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-965 933	-572 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 103	-329 992
Personalkostnader	Not 6	-38 030	-26 866
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 385	-274 385
Summa rörelsekostnader		-1 645 451	-1 204 241
Rörelseresultat		-204 562	217 001
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 456	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 795	4 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 743	-328 398
Summa finansiella poster		-213 492	-320 870
Resultat efter finansiella poster		-418 055	-103 869
Årets resultat		-418 055	-103 869

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	31 821 046	32 095 431
Summa materiella anläggningstillgångar		31 821 046	32 095 431
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		31 857 046	32 131 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11	11
Övriga fordringar	Not 11	1 911	777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 382	108 323
Summa kortfristiga fordringar		36 304	109 111
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 239 588	1 440 632
Summa kassa och bank		1 239 588	1 440 632
Summa omsättningstillgångar		1 275 892	1 549 743
Summa tillgångar		33 132 669	33 681 174

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	16 140 000	16 140 000	
Fond för yttre underhåll	456 432	664 632	
Summa bundet eget kapital	16 596 432	16 804 632	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	11 422	-92 909	
Årets resultat	-418 055	-103 869	
Summa fritt eget kapital	-406 633	-196 778	
Summa eget kapital	16 189 799	16 607 854	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 438 856	16 635 476
Summa långfristiga skulder		16 438 856	16 635 476
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	196 583	192 928
Leverantörsskulder		0	37 797
Skatteskulder		65 136	47 868
Övriga skulder	Not 15	60	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	242 505	159 191
Summa kortfristiga skulder		502 284	437 844
Summa eget kapital och skulder		33 132 669	33 681 174

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar. *pe*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 320 576	1 294 704
Hyror, bostäder	23 550	24 450
Hyror, p-platser	16 200	16 200
Summa nettoomsättning	1 360 326	1 335 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
IT-avgifter	75 456	75 456
Övriga ersättningar	5 107	8 626
Övriga rörelseintäkter	0	1 806
Summa övriga rörelseintäkter	80 563	85 888

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-417 200	0
Reparationer	-66 587	-61 542
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 048	-32 088
Försäkringspremier	-22 246	-22 247
Kabel- och digital-TV	-64 152	-66 450
Återbäring från Riksbyggen	4 600	2 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 960	0
Snö- och halkbekämpning	-55 279	-36 258
Statuskontroll	0	-41 455
Vatten	-45 379	-50 430
Fastighetsel	-37 743	-31 631
Uppvärmning	-186 769	-195 719
Sophantering och återvinning	-38 171	-37 928
Summa driftkostnader	-965 933	-572 999

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-338 645	-301 540
Arvode, yrkesrevisorer	-9 563	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-360	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 210	-7 737
Medlems- och föreningsavgifter	-2 304	-2 304
Bankkostnader	-2 155	-4 580
Övriga externa kostnader	-6 866	-4 456
Summa övriga externa kostnader	-367 103	-329 992

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-7 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-500
Sociala kostnader	-9 030	-6 366
Summa personalkostnader	-38 030	-26 866

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-274 385	-274 385
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-274 385	-274 385

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	3 456	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 456	3 456

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 600 000	31 600 000
Mark	2 459 000	2 459 000
	34 059 000	34 059 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 059 000	34 059 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 963 569	-1 689 184
	-1 963 569	-1 689 184

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-274 385	-274 385
	-274 385	-274 385

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 237 954** **-1 963 569****Restvärde enligt plan vid årets slut****31 821 046** **32 095 431****Varav**

Byggnader	29 362 046	29 636 431
Mark	2 459 000	2 459 000

Taxeringsvärden

Bostäder	22 826 000	20 488 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**22 826 000** **20 488 000***varav byggnader**18 400 000* *16 800 000**varav mark**4 426 000* *3 688 000***Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggen	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	611	777
Övriga fordringar	1 300	0
Summa övriga fordringar	1 911	777

pe

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 690	22 246
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	75 385
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 692	10 692
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 382	108 323

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	912 628	908 833
Transaktionskonto	324 960	529 798
Summa kassa och bank	1 239 588	1 440 632

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	16 635 439	16 828 404
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-196 583	-192 928
Långfristig skuld vid årets slut	16 438 856	16 635 476

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,13%	2019-06-27	6 090 421,00	-6 065 421,00	25 000,00	0,00
NORDEA	1,10%	2020-06-27	0,00	6 065 421,00	25 000,00	6 040 421,00
SWEDBANK	0,84%	2023-08-27	6 136 760,00	0,00	100 000,00	6 036 760,00
SWEDBANK	2,13%	2026-09-25	4 601 223,00	0,00	42 965,00	4 558 258,00
Summa			16 828 404,00	0,00	192 965,00	16 635 439,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 196 583 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 786 332 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 652 524 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tillsvidare eller tills slutbetalning har skett.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	60	60
Summa övriga skulder	60	60

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 112	6 366
Upplupna räntekostnader	20 759	33 660
Upplupna driftskostnader	2 925	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	800	0
Upplupna elkostnader	7 884	0
Upplupna värmekostnader	41 961	26 775
Upplupna kostnader för renhållning	6 409	0
Upplupna revisionsarvoden	500	500
Upplupna styrelsearvoden	28 500	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 474	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 181	71 890
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 505	159 191

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 959 000	17 959 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

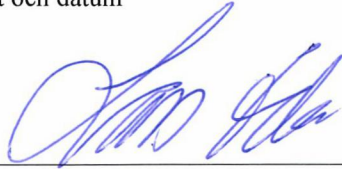
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2020-06-03

Ort och datum



Lars Ode



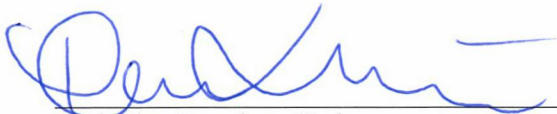
Jörgen Bergh



Robert Nilsson



Ulf Gyllestad



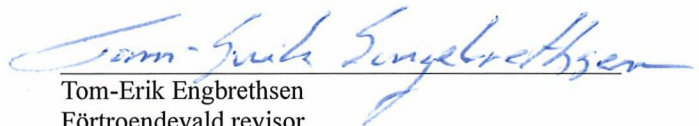
Madelaine Zetterberg-Karlen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-09

KPMG AB



Auktoriserad revisor



Tom-Erik Engbrethsen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening S:a Råtorp, org. nr 769612-6775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens bostadsrättsförening S:a Råtorp för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av en ordlista och ord från ordföranden.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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. *RE*

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 att utföra 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 Riksbyggens bostadsrättsförening S:a Råtorp för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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 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.

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.

Anmärkning

Det framgår av förvaltningsberättelsen att föreningsstämman beslutat om ändring av stadgar på årsstämma 2019-05-27 samt extra föreningsstämma 2019-05-27. Stadgeändringen har, i strid med 3 kap. 5 § föreningslagen och § 65 i föreningens stadgar, inte genast anmälts till Bolagsverket för registrering.

Karlstad den 9 juni 2020

KPMG AB



Pontus Ericsson

Auktoriserad revisor

Tom-Erik Engebretsen

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, 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.

RBF s:a Råtorp

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF s:a Råtorp 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

