
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Landmärket
Org nr: 769618-9435



ES ~~215~~ H 
the

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



61 RB
Kase

~~RB~~
RB
RB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Landmärket 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 2008-06-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Franstorp 2 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 66 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2013-2014. Fastighetens adress är Landsvägen 69-73 i Sundbyberg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	30	16	8	66

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
2	65

Total tomtarea 1 931 m²

Total bostadsarea 6 270 m²

Total lokalarea 150 m²

Årets taxeringsvärde 191 694 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 191 694 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Snöröjning	J-P's Snö & Trädgård
Bredband	Sundbybergs Bredband AB
Värme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Sundbybergs Stad

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning, GA:3, har inrättats för att tillgodose föreningens behov av garageanläggning. Gemensamhetsanläggningen delas med intilliggande fastighet. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal. Föreningen svarar för 77,6% av driftkostnaderna.

Gemensamhetsanläggning, GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens och fastighetens gemensamma behov av kommunikationsytor och dagvattensystem. Gemensamhetsanläggningen GA:4 delas av 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 45% av driftkostnaderna.

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 228 tkr och planerat underhåll för 142 tkr. 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 till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 473 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av ventilationsfilter	43 tkr
Svetsförstärkning alla dörrar	99 tkr

Efter senaste stämman 2018-04-26 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Utsedd av
Lennart Lockne	Ordförande	Stämman/styrelsen
Peter Nilsson	Sekreterare	Stämman/styrelsen
Bo Olsson	Vice ordförande	Stämman/styrelsen
Peter In de Betou	Ledamot	Stämman
Erika Sladius	Ledamot	Stämman
Eva-Lena Carlén-Johansson	Ledamot	Stämman
Sargon Ölander	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Utsedd av
Manuela Jarsäter	Suppleant	Stämman
Adam Sarwar	Suppleant	Stämman
Mikael Johansson	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Utsedd av
Sven Ola Axelsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

		Utsedd av
Lars-Erik Karlsson		Stämman

Valberedning

		Utsedd av
Barbro Gustafsson, sammankallande		Stämman
Ola Pettersson		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har för fjärde året i rad, beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 530 kr/m²/år. Avgifter för lägenheternas varmvatten och el kan komma att ändras beroende på om marknadspriserna ändras. Föreningen försöker hålla dessa till självkostnad. Föreningen har slutfört sitt fjärde egna bokslutsår 2018 med en boendestyrelse. Föreningen tog över fastigheten Franstorp 2 från Riksbyggen den 1 mars 2015. I samband med övertagandet av fastigheten tog RB Brf Landmärket även över ekonomin. Den fastställda ekonomiska planen har visat sig falla väl ut. Föreningen har en god ekonomi.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 055 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 065 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 971	4 891	4 685	4 651	1 125
Resultat efter finansiella poster	11	284	97	110	264
Årets resultat	11	284	97	110	264
Resultat exklusive avskrivningar	2 065	2 339	2 151	2 165	264
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	70	73	74	42
Balansomslutning	395 160	397 236	399 055	401 929	407 656
Soliditet %	89	89	88	88	85
Likviditet %	70	86	31	66	106
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	530	530	530	528	151
Driftkostnader, kr/m ²	315	244	277	266	76
Ränta, kr/m ²	57	56	66	99	48
Lån, kr/m ²	6 441	6 799	7 337	7 815	8 134
Skuldkvot	8,09	8,83	9,74	10,18	40,03

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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	351 700 000	0	0	1 490 352	-1 019 597	283 751
Disposition enl. årsstämmobeslut					283 751	-283 751
Reservering underhållsfond				473 000	-473 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-141 971	141 971	
Årets resultat						10 568
Vid årets slut	351 700 000	0	0	1 821 381	-1 066 875	10 568

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-735 846
Årets resultat	10 568
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-473 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	141 971
Summa	-1 056 307

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 056 307

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

M

[Handwritten signatures]

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 971 236	4 890 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 236	51 554
Summa rörelseintäkter		5 109 472	4 942 409
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 019 880	-1 569 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-556 126	-564 049
Personalkostnader	Not 6	-106 312	-111 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 054 828	-2 054 828
Summa rörelsekostnader		-4 737 146	-4 299 524
Rörelseresultat		372 326	642 885
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	3 168	3 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-364 926	-362 170
Summa finansiella poster		-361 758	-359 134
Resultat efter finansiella poster		10 568	283 751
Årets resultat		10 568	283 751



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	394 180 688	396 235 516
Summa materiella anläggningstillgångar		394 180 688	396 235 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		394 213 688	396 268 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 174
Övriga fordringar	Not 12	64 087	3 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	225 362	168 534
Summa kortfristiga fordringar		289 449	172 748
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	657 194	795 091
Summa kassa och bank		657 194	795 091
Summa omsättningstillgångar		946 642	967 839
Summa tillgångar		395 160 330	397 236 355

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	351 700 000	351 700 000	
Fond för yttre underhåll	1 821 381	1 490 352	
Summa bundet eget kapital	353 521 381	353 190 352	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 066 875	-1 019 597	
Årets resultat	10 568	283 751	
Summa fritt eget kapital	-1 056 307	-735 846	
Summa eget kapital	352 465 073	352 454 505	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 350 000	43 650 000
Summa långfristiga skulder		41 350 000	43 650 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		456 830	127 106
Skatteskulder		179 800	179 800
Övriga skulder	Not 16	200 071	144 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	508 557	680 636
Summa kortfristiga skulder		1 345 257	1 131 849
Summa eget kapital och skulder		395 160 330	397 236 355

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 568	283 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 054 828	2 054 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 065 396	2 338 579
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-116 700	16 011
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	213 408	247 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 162 103	2 601 783
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 300 000	-2 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300 000	-2 350 000
Årets kassaflöde	- 137 897	251 783
Likvidamedel vid årets början	795 091	543 308
Likvidamedel vid årets slut	657 194	795 091
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

[Handwritten signatures and initials in blue and green ink]

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.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 321 072	3 321 002
Hyror, lokaler	437 762	388 951
Hyror, garage	720 000	720 000
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-22 880	0
Värmeavgifter, övrigt	19 200	28 730
Vattenavgifter	99 955	79 320
Elavgifter	396 127	352 852
Summa nettoomsättning	4 971 236	4 890 855

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar, pant/överlåt.avg, andrahandsuthyrn.	11 733	17 248
Inkassointäkter	0	180
Övriga rörelseintäkter, hyra orangeriet, fakt GA3, GA4	105 183	34 126
Försäkringsersättningar	21 320	0
Summa övriga rörelseintäkter	138 236	51 554

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-141 971	-45 086
Reparationer	-228 004	-101 756
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 900	-89 900
GA-kostnader	-53 996	-66 488
Försäkringspremier	-44 907	-43 319
Återbäring från Riksbyggen	5 250	6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 435	-2 375
Obligatoriska besiktningar, inkl OVK	-29 528	-3 655
Snö- och halkbekämpning	-35 632	-36 158
Förbrukningsinventarier	-29 714	-27 662
Vatten	-157 894	-114 945
Fastighetsel	-769 567	-658 896
Uppvärmning	-279 565	-279 026
Sophantering och återvinning	-108 224	-86 534
Städtjänster extra	-54 794	-20 074
Summa driftkostnader	-2 019 880	-1 569 374

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode, total	-385 552	-380 553
IT-kostnader	-67 275	-67 275
Arvode, yrkesrevisorer	-19 534	-19 178
Övriga förvaltningskostnader	-28 516	-32 442
Kreditupplysningar	-1 563	-2 344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 510	-16 328
Telefon	-9 891	-8 619
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 997	-462
Medlems- och föreningsavgifter	-3 300	-3 300
Bankkostnader	-5 675	-1 950
Övriga externa kostnader	-20 313	-31 597
Summa övriga externa kostnader	-556 126	-564 049

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-34 000	-31 000
Sammanträdesarvoden	-47 900	-52 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-4 394
Sociala kostnader	-22 912	-23 879
Summa personalkostnader	-106 312	-111 273

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 054 828	-2 054 828
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 054 828	-2 054 828

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	3 168	3 036
Summa resultat från andelar i koncernföretag	3 168	3 036

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-364 926	-362 170
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-364 926	-362 170

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	246 579 357	246 579 357
Mark	155 820 643	155 820 643
	402 400 000	402 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	402 400 000	402 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 164 484	-4 109 656
	- 6 164 484	- 4 109 656

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 054 828	-2 054 828
	- 2 054 828	- 2 054 828

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 8 219 312	- 6 164 484
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	394 180 688	396 235 516
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	238 360 045	240 414 873
Mark	155 820 643	155 820 643

Taxeringsvärden

Bostäder	190 000 000	190 000 000
Lokaler	1 694 000	1 694 000
Totalt taxeringsvärde	191 694 000	191 694 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
66 garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	33 000	33 000
Summa andra långfristiga fordringar	33 000	33 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	64 087	3 040
Summa övriga fordringar	64 087	3 040

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 295	11 020
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 243	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	67 275	67 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 112	79 515
Förutbetalda GA-kostnader	10 437	10 724
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 362	168 534

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel SEB	56 228	59 622
Bankmedel Handelsbanken	625	0
Transaktionskonto	600 341	735 469
Summa kassa och bank	657 194	795 091



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	41 350 000	43 650 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	41 350 000	43 650 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2019-10-30	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
SEB	0,94%	2020-10-28	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
SEB	0,73%	2019-03-20	9 650 000,00	0,00	2 300 000,00	7 350 000,00
Summa			43 650 000,00	0,00	2 300 000,00	41 350 000,00

*Senast kända räntesatser

Styrelsen har tagit et policybeslut att amortera kvartalsvis vid omsättning av lån. Överlikviditet skall användas för amortering varvid kassan skall minskas dock utan att aldrig understiga ca 600 tkr.

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	86 000	73 000
Skuld för moms	114 071	62 833
Clearing, felinbetalningar	0	8 474
Summa övriga skulder	200 071	144 307

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 849	26 393
Upplupna räntekostnader	28 878	30 576
Upplupna elkostnader	0	155 589
Upplupna värmekostnader	33 669	32 854
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	95 000	84 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 366	37 296
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 795	292 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	508 557	680 636

Not 18 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

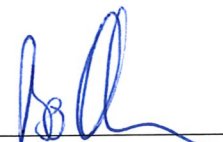
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter


Sundbyberg 1/4 2019

Ort och datum

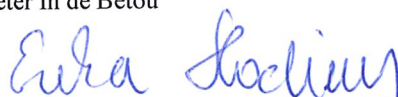

Lennart Lockne

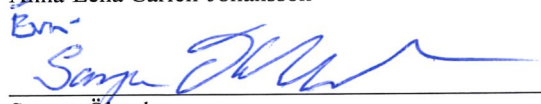

Bo Olsson


Peter Nilsson


Peter In de Betou



Anna-Lena Carlén-Johansson



Erika Sladius


Sargon Ölander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Sven Ola Axelsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Landmärket, org.nr 769618-9435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Landmärket för år 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 året 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

RSA

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Landmärket för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-05



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Sven Ola Axelsson
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).

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.

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 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.

RB BRF Landmärket

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Landmärket i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

