
Årsredovisning

Riksbyggen Brf Minerva 27
Org nr: 769611-7683

2018-01-01 – 2018-12-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Minerva 27 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 2004-12-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 189% till 168%.

I resultatet ingår avskrivningar med 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 279 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Minerva 27 i Helsingborg kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1900. Fastighetens adress är Himmelriksgränden 2 samt S Storgatan 15 och 17 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
1	6	6	13

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler
1	3

Total bostadsarea 1 081 m²

Total lokalarea 227 m²

Årets taxeringsvärde 18 380 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 380 000 kr

u

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Com Hem AB	Kabel-TV
Öresundskraft	Fjärrvärme
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsskötsel

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 71 tkr och planerat underhåll för 42 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	17 tkr
Installationer	25 tkr

Avslut renovering av uppgångarna inkl stabilisering av trappan i Sa Storgatan 17. Vi genomförde också statuskontroll på samtliga lägenheter.

Brandskyddsarbete har pågått under året då vi bl a satt upp utrymningsskyltar samt installerat brandvarnare och brandsläckare i uppgångarna.

Byte av toalett i biutrymme för städ samt hissmaskinrum.

Genomfört spolning samtliga lägenheter och filmning på del av stammar.

Genomfört en utredning med Anticimex om fukt i fastigheten.

Genomfört OVK besiktning i samtliga lägenheter.

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll

Byte hängrännor innergård
Utredning med Riksbyggen Område Bostad av fukt i källare och bottenplan samt stammarnas tillstånd

Lagning av sprickor i fasaden på grund av avrinning från hängrännor

Lägenhet på markplan ska renoveras på grund av fuktgenomslag i vägg.

Målning soprum

Åtgärda brister enligt OVK-protokoll

Energideklaration

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Liljedahl	Ordförande	2019
Thomas Ekman	Sekreterare	2020
Josef Forssman	Ledamot	2020
Anna Bengtsson	Ledamot	2019
Stefan Wall	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2020
Suppleant	
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Ståhl	Auktoriserad revisor 2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat att gå med i Riksbyggen Intresseförening och därmed också bytt namn till Riksbyggen Bostadsrättsförening Minerva 27. Utöver detta 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 16 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

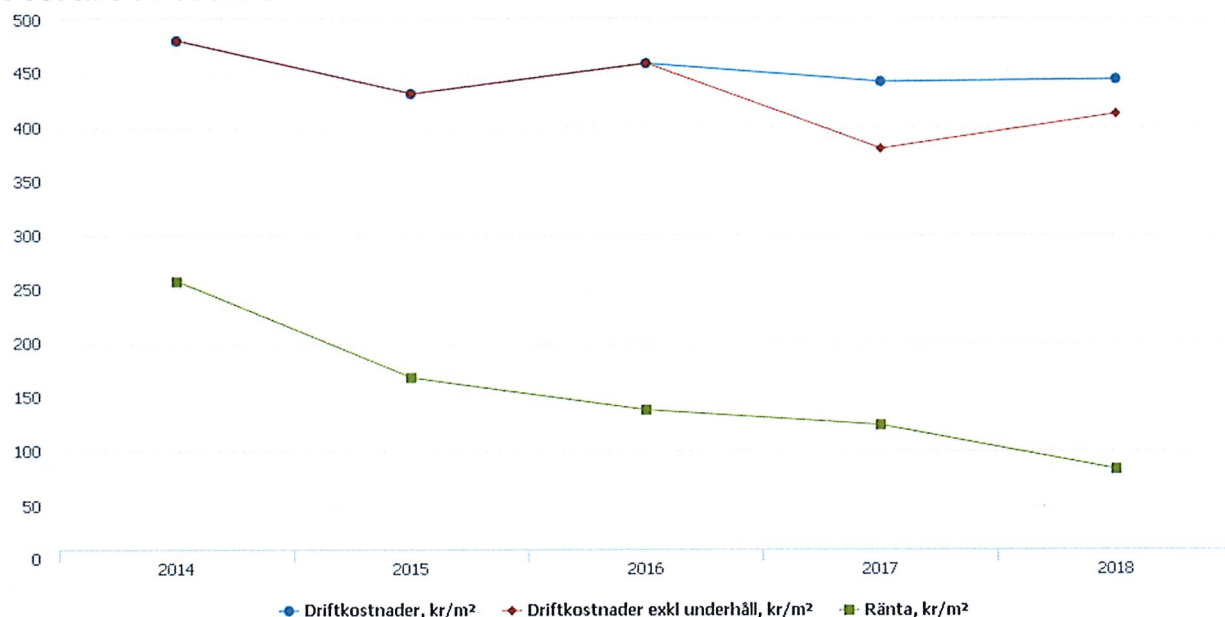
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2018 då avgifterna höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 9 963 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 238	1 210	1 217	1 143	1 088
Rörelsens intäkter	1 244	1 211	1 217	1 143	1 088
Resultat efter finansiella poster	-31	61	86	81	-113
Resultat exklusive avskrivningar	279	370	393	409	197
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	224	315	338	357	145
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	42	48	48	45	45
Balansomslutning	25 958	26 347	27 384	27 278	27 222
Soliditet %	63	62	59	59	59
Likviditet %	168	189	365	296	208
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	700	623	623	593	565
Driftkostnader, kr/m ²	444	442	459	431	480
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	412	380	459	431	480
Ränta, kr/m ²	83	124	138	168	257
Underhållsfond, kr/m ²	305	286	300	255	210

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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

	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 259 400	1 390 321	385 749	-815 425	61 357
Disposition enl. årsstämmobeslut				61 357	-61 357
Reservering underhållsfond			55 140	-55 140	
Ianspråktagande av underhållsfond			-42 088	42 088	
Årets resultat					-30 860
Vid årets slut	15 259 400	1 390 321	398 801	-767 120	-30 860

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-754 068
Årets resultat	-30 860
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-55 140
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 088
Summa	-797 980

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 797 980

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 237 728	1 209 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 009	1 466
Summa rörelseintäkter		1 243 737	1 211 190
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-580 888	-511 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 958	-110 235
Personalkostnader	Not 6	-60 716	-76 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-309 982	-308 389
Summa rörelsekostnader		-1 166 544	-1 006 461
Rörelseresultat		77 192	204 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-108 117	-143 372
Summa finansiella poster		-108 052	-143 372
Resultat efter finansiella poster		-30 860	61 357
Årets resultat		-30 860	61 357

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 285 994	25 229 190
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	144 156
Summa materiella anläggningstillgångar		25 285 994	25 373 346
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	21 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	0
Summa anläggningstillgångar		25 306 994	25 373 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	46 485	64 857
Övriga fordringar		84	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	40 398	9 663
Summa kortfristiga fordringar		86 967	74 520
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	564 196	899 116
Summa kassa och bank		564 196	899 116
Summa omsättningstillgångar		651 162	973 636
Summa tillgångar		25 958 157	26 346 982

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	16 649 721	16 649 721	
Fond för yttre underhåll	398 801	385 749	
Summa bundet eget kapital	17 048 522	17 035 470	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-767 121	-815 425	
Årets resultat	-30 860	61 357	
Summa fritt eget kapital	-797 980	-754 068	
Summa eget kapital	16 250 542	16 281 402	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 321 000	9 550 000
Summa långfristiga skulder		9 321 000	9 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	80 000
Leverantörsskulder		105 933	187 261
Skatteskulder		40 518	79 762
Övriga skulder	Not 15	10 546	10 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	149 617	157 982
Summa kortfristiga skulder		386 614	515 580
Summa eget kapital och skulder		25 958 157	26 346 982

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	80-120
Fasad, yttervägg	Linjär	40-60
Fönster, dörrar, portar, balkonger	Linjär	30-50
El, VA, ventilation	Linjär	30-50
Yttertak	Linjär	35-50
Snickerier	Linjär	30-50
Tekniska installationer	Linjär	20-40
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	10-20

Markvärdet 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	757 168	720 492
Hyror, bostäder	91 656	88 344
Hyror, lokaler	397 620	401 084
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-9 508	-16 070
Rabatter	-38 568	-19 284
Bränsleavgifter, bostäder	14 484	13 278
Vattenavgifter	1 020	935
Debiterad fastighetsskatt-	23 856	20 945
Summa nettoomsättning	1 237 728	1 209 725

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	350
Övriga ersättningar	3 616	1 120
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Övriga rörelseintäkter	2 033	0
Summa övriga rörelseintäkter	6 009	1 466

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-42 088	-72 054
Reparationer	-70 723	-76 017
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 976	-38 670
Försäkringspremier	-23 663	-23 021
Kabel- och digital-TV	-13 929	-17 154
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 291	0
Serviceavtal	-7 318	-3 637
Obligatoriska besiktningar	-20 991	-11 082
Snö- och halkbekämpning	-7 442	-1 373
Förbrukningsinventarier	-29 922	-3 258
Fordons- och maskinkostnader	-3 008	-511
Vatten	-33 176	-31 319
Fastighetsel	-34 397	-26 493
Uppvärmning	-179 269	-157 977
Sophantering och återvinning	-22 095	-17 112
Förvaltningsarvode drift och upprättande UH-plan	-36 600	-31 892
Summa driftkostnader	-580 888	-511 570

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-166 654	-68 230
Arvode, yrkesrevisorer	-14 103	-13 615
Övriga förvaltningskostnader	-11 380	-576
Kreditupplysningar	-300	-366
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 157	-1 557
Representation	-754	-1 441
Medlems- och föreningsavgifter	-4 160	-4 080
Konsultarvoden	0	-8 741
Bankkostnader	-2 800	-2 294
Övriga externa kostnader	-11 650	-9 334
Summa övriga externa kostnader	-214 958	-110 235

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-46 200	-59 925
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 347
Sociala kostnader	-14 516	-14 995
Summa personalkostnader	-60 716	-76 267

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-306 310	-304 717
Avskrivning Markanläggningar	-3 672	-3 672
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-309 982	-308 389

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-107 741	-142 771
Räntekostnader till kreditinstitut	-376	-601
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-108 117	-143 372

G

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	19 204 938	19 176 040
Mark	7 583 650	7 583 650
Markanläggning	183 590	183 590
Summa	26 972 178	26 943 280
Årets anskaffningar		
Byggnader	366 786	28 898
Summa	366 786	28 898
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 338 964	26 972 178
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 703 179	-1 398 462
Markanläggningar	-39 809	-36 137
	- 1 742 988	- 1 434 599
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-306 310	-304 717
Årets avskrivning markanläggningar	-3 672	-3 672
Summa	- 309 982	- 308 389
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 052 970	- 1 742 988
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 285 994	25 229 190
Varav		
Byggnader	17 562 235	17 501 759
Mark	7 583 650	7 583 650
Markanläggningar	140 109	143 781
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 200 000	16 200 000
Lokaler	2 180 000	2 180 000
Totalt taxeringsvärde	18 380 000	18 380 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 745 000</i>	<i>11 745 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 635 000</i>	<i>6 635 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
42 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	21 000	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	21 000	0

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	16 428	18 450
Kundfordringar	36 823	53 173
Nedskrivning av kundfordringar	-6 766	-6 766
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	46 485	64 857

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 000	9 663
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 398	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 398	9 663

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	38	150 288
Transaktionskonto	564 158	748 829
Summa kassa och bank	564 196	899 116

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	9 401 000	9 630 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 321 000	9 550 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-09-30	3 980 000,00	0,00	80 000,00	3 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2022-12-30	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-09-30	3 250 000,00	0,00	149 000,00	3 101 000,00
Summa			9 630 000,00	0,00	229 000,00	9 401 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 80 000 kr årligen

9

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	10 486	10 562
Skattekonto	0	13
Avräkning hyror och avgifter	60	0
Summa övriga skulder	10 546	10 575

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 296	14 076
Upplupna räntekostnader	11 616	5 958
Upplupna värmekostnader	26 481	26 481
Upplupna styrelsearvoden	45 500	44 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 670	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	39 054	66 667
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 617	157 982

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

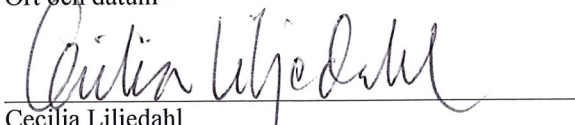
	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		


Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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


Styrelsens underskrifter


Helsingborg 2019-03-27
Ort och datum

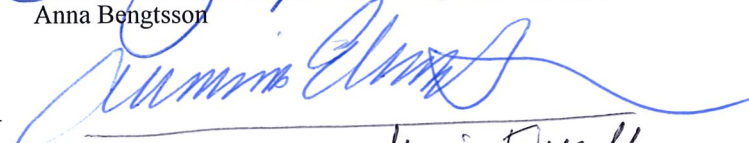

Cecilia Liljedahl


Thomas Ekman


Josef Forssman



Anna Bengtsson


Stefan Wall


Maria Ewald
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den: 28/3-2019

Nyström & Partners Revision KB


Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Minerva 27
Org.nr. 769611-7683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Minerva 27 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Minerva 27 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Helsingborg den 28 mars 2019

Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

Styrelsens ord

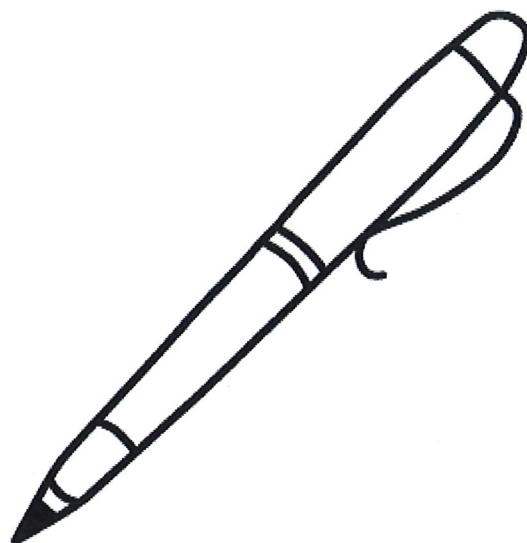
Under året har vi förutom ovan nämnda åtgärder skapat en mer ombonad innergård med inköp av större växter och fyra st komfortabla sittmöbler med bord. Vi har också haft fokus på att röja upp i källare och köksingångar för att minska det organiska materialet för såväl utrymning som fuktproblem. Vi har stärkt upp brandskyddet väsentligt med bland annat installation av brandvarnare och brandsläckare. SBA genomförs nu kontinuerligt. Vi har genomfört två städdagar i föreningen; en på våren och en på hösten. Då har vi bland annat tagit bort mossbeläggning och försökt att ta bort löst murbruk på källarväggar. Vi har erbjudit medlemmarna att ta iväg innehåll ur förråd som inte behövs.

Det har funnits en fråga om våra stammars tillstånd, flera av medlemmarna vill renovera badrum men vi har önskat en större utredning för att se om stammarna behöver åtgärdas. Det finns ingen dokumentation om när de blev bytta sist. Detta gör att vi haft det som en öppen fråga under året. Detta ser vi nu till att få utrett ordentligt med stöd av projektledning från Riksbyggen Område Bostad.

Vår förening är liten och därmed sårbar. Vi fattade beslut på extrastämman att vi ska ingå i Riksbyggens Intresseförening. Vi får då en ordinarie ledamot och en suppleant till från Riksbyggen. Vi ser det som ett stort tillskott för att öka kompetensen och stärka upp styrelsen.

Föreningens ekonomi är i god balans och under året har vi lagt om två lån; båda med en längre bindingstid på en lägre ränta hos Handelsbanken. Vi har också amorterat lite större summor under året för att komma ner i lånekostnader. För att inte hamna i otakt med ökade kostnader har vi beslutat att vi årligen höja avgifterna med 3% från januari 2019.

Under året har vi också påbörjat arbete i styrelsen med att utbilda oss inom GDPR.



Riksbyggen Brf Minerva 27

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Minerva 27 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

