
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Villa Real
Org nr: 769612-8987



KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Villa Real kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 26 mars 2018 kl. 18.00

Plats: Restaurang Karl, Axel Olsons Gata 24
Dagordning enligt stadgarna, § 59

Halmstad i mars 2018

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorsuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	6
Balansräkning.....	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Villa Real får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 2005-08-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-12.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år. Detta beror främst på minskade intäkter då man under 2017 sänkt avgifterna med 2 %.

Driftskostnader i föreningen är i paritet med föregående år. Räntekostnader har ökat något pga. högre rörlig ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 282 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 230 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jordbrukaren 1 och i Halmstad kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Nissabogatan 2-8 i Halmstad.

Årets taxeringsvärde: 95 752 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 95 752 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok			
2	12	36	10			

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	48

Total tomtarea: 2 353 m²

Total bostadsarea: 5 698 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

BY
CA

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El, värme, vatten, sophämtning	Halmstad Energi & Miljö AB
Bredband/IP-telefoni och kabel-TV	Telia AB

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 149 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 4 118 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 412 tkr (72 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 78 kr/m².

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klaus Stenzel	Ordförande	Utsedd av stämman	2019
Gunnar Andersson	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2018
Camilla Eklund-Hagel	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Conny Sjunnesson	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Willie Persson	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Mirza Pehlivanovic	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Bengtsson	Utsedd av stämman	2018
Ingvar Wimhed	Utsedd av stämman	2018
Caroline Larsson	Utsedd av Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Britt-Marie Mallander, KPMG AB	Godkänd revisor	Utsedd av stämman
David Gedda	Föreningsrevisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Fanny Nilsson	Utsedd av stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Börje Blixt	Utsedd av stämman
Eva Hansson	Utsedd av stämman
Torsten Nilsson	Utsedd av stämman
Mona-Lis Lindström	Utsedd av stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-01-01 då den sänktes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 491	4 570	4 657	4 709	4 709
Resultat efter finansiella poster	949	1 023	763	518	610
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	78	104	52	16	16
Balansomslutning	190 278	189 796	189 305	190 855	191 134
Soliditet %	70	70	70	69	68
Likviditet %	449	315	163	213	112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	733	747	762	778	778

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanser at resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	128 500 000	1 452 000	1 993 857	1 023 184
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		350 000	-350 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 023 184	-1 023 184
Reservering underhållsfond		94 000	-94 000	
Årets resultat				948 599
Vid årets slut	128 500 000	1 896 000	2 573 041	948 599

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 667 041
Årets resultat	948 599
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-94 000
Summa	3 521 640

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	850 000
Att balansera i ny räkning	4 371 640

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

Handwritten initials/signature

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 490 569	4 570 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	226 173	207 280
Summa rörelseintäkter		4 716 742	4 777 468
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-927 750	-901 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-648 644	-703 433
Personalkostnader	Not 6	-67 573	-48 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 281 508	-1 281 864
Summa rörelsekostnader		-2 924 995	-2 935 122
Rörelseresultat		1 791 748	1 842 346
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 8	8 280	8 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 033	12 240
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-867 462	-839 682
Summa finansiella poster		-843 149	-819 162
Resultat efter finansiella poster		948 599	1 023 184
Årets resultat		948 599	1 023 184

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	184 637 207	185 918 715
Summa materiella anläggningstillgångar		184 637 207	185 918 715
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		184 727 207	186 008 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	21 802	11 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	48 926	45 800
Summa kortfristiga fordringar		70 728	56 859
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 479 875	3 730 533
Summa kassa och bank		5 479 875	3 730 533
Summa omsättningstillgångar		5 550 603	3 787 392
Summa Tillgångar		190 277 810	189 796 107

MW

ST

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	128 500 000	128 500 000	
Fond för yttre underhåll	1 896 000	1 452 000	
Summa bundet eget kapital	130 396 000	129 952 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 573 041	1 993 857	
Årets resultat	948 599	1 023 184	
Summa fritt eget kapital	3 521 640	3 017 041	
Summa eget kapital	133 917 640	132 969 041	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 125 000	55 625 000
Summa långfristiga skulder		55 125 000	55 625 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	500 000	500 000
Leverantörsskulder	Not 18	87 066	66 753
Skatteskulder	Not 19	26 405	50 576
Övriga skulder	Not 20	62 787	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	558 912	584 737
Summa kortfristiga skulder		1 235 170	1 202 066
Summa Eget kapital och Skulder		190 277 810	189 796 107

mm
CB

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 177 750	4 257 168
Hyror, garage	276 480	276 480
Debiterad fastighetsskatt/avgift	36 339	36 540
Summa nettoomsättning	4 490 569	4 570 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	183 600	183 600
Övriga rörelseintäkter	20 800	20 140
Övriga ersättningar	14 151	3 540
Försäkringsersättningar	7 622	0
Summa övriga rörelseintäkter	226 173	207 280

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Reparationer	-148 629	-125 178
Självrisk	-8 900	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 495	-56 187
Försäkringspremier	-45 800	-41 338
Återbäring från Riksbyggen	8 500	8 400
Obligatoriska besiktningar	-40 408	-33 260
Bevakningskostnader	0	-2 151
Snö- och halkbekämpning	-4 792	-15 595
Förbrukningsinventarier	-2 946	-1 094
Vatten	-89 401	-71 970
Fastighetsel	-96 809	-119 235
Uppvärmning	-316 226	-322 512
Sophantering och återvinning	-122 344	-121 128
Summa driftkostnader	-927 250	-901 248

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-451 195	-513 923
IT-kostnader	-149 790	-149 923
Arvode, yrkesrevisorer	-19 019	-18 009
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 258
Kreditupplysningar	-1 044	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 853	0
Bankkostnader	-1 430	-450
Övriga externa kostnader	-19 333	-16 870
Summa övriga externa kostnader	-648 664	-703 433

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Sammanträdesarvoden	-51 500	-36 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-13 073	-9 577
Summa personalkostnader	-67 573	-48 577

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 281 508	-1 281 864
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 281 508	-1 281 864

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i intresseföretag	8 280	8 280
Summa resultat från andelar i intresseföretag	8 280	8 280

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ränteintäkter	16 033	12 240
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 033	12 240

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-867 462	-839 682
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-867 462	-839 682

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 150 000	150 150 000
Mark	42 350 000	42 350 000
	192 500 000	192 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 500 000	192 500 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 581 285	-5 299 421
	- 6 581 285	- 5 299 421

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 281 508	-1 281 864
	- 1 281 508	- 1 281 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 862 793	- 6 581 285

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	184 637 207	185 918 715
Byggnader	142 287 207	143 568 715
Mark	42 350 000	42 350 000

Taxeringsvärden

Byggnader	68 752 000	68 752 000
Mark	27 000 000	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	95 752 000	95 752 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	90 000	90 000

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	21 802	8 771
Fordran för moms	0	2 288
Summa övriga fordringar	21 802	11 059

mr
12

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyresintäkter	2 200	0
Förutbetalda försäkringspremier	46 726	45 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 926	45 800

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	5 123 138	3 247 159
Transaktionskonto	356 737	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	483 374
Summa kassa och bank	5 479 875	3 730 533

Bankmedel SBAB.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	55 625 000	56 125 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	55 125 000	55 625 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,55 %	2018-02-15	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
STADSHYPOTEK	Stibor	Rörlig	0,00	19 000 000,00	0,00	19 000 000,00
SWEDBANK	Stibor	Rörlig	19 000 000,00	-19 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,34%	2020-09-25	15 125 000,00	0,00	500 000,00	14 625 000,00
Summa			56 125 000,00	0,00	500 000,00	55 625 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	87 066	66 753
Summa leverantörsskulder	87 066	66 753

M
GF

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	26 405	50 576
Summa skatteskulder	26 405	50 576

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Lån under betalning	28 336	0
Skuld för moms	5 611	0
Skuld sociala avgifter och skatter	810	0
Avräkning hyror och avgifter	240	0
Avräkning lön	27 790	0
Summa övriga skulder	62 787	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	41 500	38 500
Upplupna räntekostnader	74 039	74 925
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	-367
Upplupna elkostnader	10 250	10 913
Upplupna vattenavgifter	7 116	6 915
Upplupna värmekostnader	48 817	48 659
Upplupna kostnader för renhållning	10 317	10 411
Upplupna kostnader för administration	9 783	0
Upplupna revisionsarvoden	18 649	20 914
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 795
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	338 441	367 072
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558 912	584 737

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

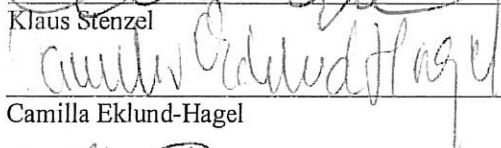
Styrelsens underskrifter

Halmstad 2018-03-08

Ort och datum



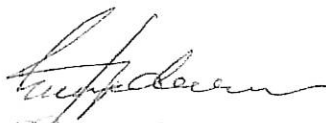
Klaus Stenzel



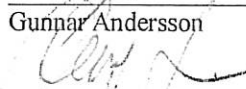
Camilla Eklund-Hagel



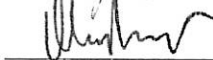
Willie Persson



Gunnar Andersson




Conny Sjunnesson



Mirza Pehlivanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13



David Gedda
Föreningsrevisor



Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Villa Real, org. nr 769612-8987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Villa Real för år 2017.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 BRF Villa Real för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

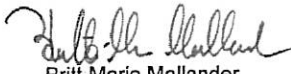
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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.

Halmstad den 13 mars 2018

KPMG AB


Britt-Marie Mallander
Godkänd revisor


David Gedda
Föreningsrevisor

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.

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 planerliga 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.