

ÅRSREDOVISNING

BRF
Riggen
VARVSHOLMEN

2018

Bostadsrättsföreningen

Riggen 1



PH Konsult & Förvaltning AB

Dagordning

Enligt stadgarna §10

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen, samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Fråga om arvode till styrelseledamöterna
10. Fråga om arvode till revisorerna
11. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedningen
15. Övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
 - Beslut om antagande av nya stadgar för bostadsrättsföreningen, beslut nr 1 av 2. Styrelsens förslag till nya stadgar finns i sin helhet bifogade denna kallelse.
16. Stämmans avslutning



ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Rikken 1

Org.nr. 769629-4672

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9



Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Org.nr. 769629-4672

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades den 28:e januari 2015. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Kalmar län, Kalmar kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under januari har föreningens femte och sista huskropp tillträtts, hus D. Föreningens tre lokaler är uthyrda fr.o.m. 1:a januari, 1:a februari respektive 1:a mars. Hyresgäster till lokalerna är Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB som i sin tur hyr ut till andrahandshyresgäster vilka är Restaurang Slipkajen, Kalmar Hudvårdsklinik samt Samuelssons Tak. Samtliga lokalkontrakt löper 10 år.

På föreningsstämma under maj månad ersattes styrelsen bestående av personer knutna till CA Fastigheter till boende i föreningen. Styrelsen består nu av Claes Forsgren (B2403), Inger Bobin (D4301), Bertil Östergren (C3401), Bo Beckeström (C3102) och Sacho Isaev (B2501). Samtliga valda för en tid av ett år fram till nästa ordinarie årsstämma. Styrelsen har under 2018 hållit sammanlagt sex protokollförda styrelsemöten och därtill ett flertal informella arbetsmöten. Styrelsen har under året behandlat reklamationer, garage och parkeringsfrågor, spindelbekämpning, ordningsföreskrifter, andrahandsuthyrning och upphandling av diverse tjänster. Till revisorer för 2018 hade Berit Danielson och Lars Andersson utsetts. Valberedning utgjordes av Erik Ciardi, Tomas Arvidsson och Ann-Christin Mothander.

Medlemsinformation

I och med tillträdet av hus D har medlemsantalet ökat till 59 stycken under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 418 857	361 144	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 538 329	-369 015	0	0
Soliditet (%)	71,56	70,04	76,27	33,87

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	186 559 700	0	-369 015
Inbetalda insatser	29 268 000		0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avsättning till yttre fond		55 156	-55 156
Årets resultat			-1 538 329
Belopp vid årets utgång	215 827 700	55 156	-1 962 500

Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Org.nr. 769629-4672

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-424 171
Årets resultat	<u>-1 538 329</u>
	-1 962 500

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	309 606
Balanseras i ny räkning	<u>-2 272 106</u>
	-1 962 500

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Org.nr. 769629-4672

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 418 857	361 144
Övriga rörelseintäkter		21 044	0
Summa rörelseintäkter		<u>3 439 901</u>	<u>361 144</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 561 687	-205 171
Personalkostnader	4	-59 686	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 466 689	-376 712
Summa rörelsekostnader		<u>-4 088 062</u>	<u>-581 883</u>
Rörelseresultat		-648 161	-220 739
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-890 168	-148 276
Summa finansiella poster		<u>-890 168</u>	<u>-148 276</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 538 329	-369 015
Årets resultat		<u>-1 538 329</u>	<u>-369 015</u>

Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Org.nr. 769629-4672

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2018-12-31

2017-12-31

6

297 104 799

297 104 799

297 104 799

7

0

135 838

8

87 952

223 790

210

2 145 000

114 130

2 259 340

1 569 797

1 569 797

1 793 587

298 898 3867 120 927

7 120 927

9 380 267

265 817 878

Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Org.nr. 769629-4672

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Yttre fond

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Förskottsbetalda bostadsrättsavgifter

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2018-12-31

2017-12-31

215 827 700

55 157

215 882 857

-424 171

-1 538 329

-1 962 500

213 920 357

9

56 180 000

56 180 000

28 090 000

325 263

11 889

58 020

28 362

284 495

28 798 029

298 898 386

186 559 700

0

186 559 700

0

-369 015

-369 015

186 190 685

0

0

0

184 006

8 735

0

79 171 801

262 651

79 627 193

265 817 878

Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Org.nr. 769629-4672

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Bostadsrättsavgifter	2 779 505	333 731
	Debitering för fibertjänster	208 873	27 413
	Hysesintäkter lokaler	327 260	0
	Drifttillägg lokaler	42 815	0
	Tillägg fastighetsskatt lokaler	50 671	0
	Intäkt drift garage	5 233	0
	Intäkt MC-platser	4 500	0
		<hr/>	<hr/>
		3 418 857	361 144
Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Avfallshantering	130 263	23 711
	El	165 644	17 355
	Värme	462 596	61 735
	Vatten och avlopp	144 030	15 759
	Fastighetsförsäkringspremier	57 567	10 688
	Fastighetsskötsel och förvaltning	179 893	41 254
	Övriga fastighetskostnader	31 977	6 063
	Telekommunikation	6 274	1 192
	Fibertjänster och datakommunikation	215 680	27 414
	Snöröjning och halkbekämpning	43 872	0
	Fastighetsskatt	58 020	0
	Fastighetsskötsel garage	10 668	0
	Förbrukningsmaterial	8 693	0
	Reparation garageport	22 214	0
	Hemsida	238	0
	Redovisningstjänster	15 412	0
	Beräknad ersättning revisor	5 000	0
	Övriga förvaltningskostnader	3 646	0
		<hr/>	<hr/>
		1 561 687	205 171

Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Org.nr. 769629-4672

NOTER

Not 4	Personal	2018	2017
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	50 000	0
	Sociala kostnader	9 686	0
	Summa	<u>59 686</u>	<u>0</u>
	<i>Könsfördelning i styrelse</i>		
	Antal styrelseledamöter,	5	3
	varav kvinnor	1	1
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
	Räntekostnader	888 509	147 992
	Övriga finansiella kostnader uppgår till 1 659 kr. (För 2017 uppgår övriga finansiella kostnader till 284 kr.)		

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	256 814 323	0
	Inköp	43 133 877	<u>256 814 323</u>
	Utgående anskaffningsvärden	299 948 200	256 814 323
	Årets avskrivningar	<u>-2 466 689</u>	<u>-376 712</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-2 843 401</u>	<u>-376 712</u>
	Redovisat värde	297 104 799	256 437 611
Not 7	Övriga fordringar	2018	2017
	Momsfordran	1 155	2 145 000
	Skattekonto	105 993	0
	Periodisering utgående moms	<u>28 689</u>	<u>0</u>
		135 837	2 145 000
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	33 984	29 665
	Upplupna hyresintäkter	30 827	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>23 141</u>	<u>84 465</u>
		87 952	114 130

Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Org.nr. 769629-4672

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	56 180 000	0
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Not 10	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Reversskulder	0	79 171 801
	Momsskuld	28 362	0
		<hr/> 28 362	<hr/> 79 171 801

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 270 000	0
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 84 270 000	<hr/> 0

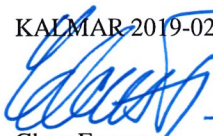
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med den 1 januari 2019 handhas den ekonomiska förvaltningen av PH Konsult & Förvaltning.

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


KALMAR 2019-02-20


Claes Forsgren


Inger Bobin


Bertil Östergren


Bo Beckeström


Sacho Isaev

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2019

14/3-19
Berit Danielson
Revisor


Lars Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riggen 1

Org.nr 769629-4672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riggen 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Riggen 1s 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Riggen 1 enligt god revisorsd 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 lämpligt, 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

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 revisionsd 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 Brf Rikken 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Brf Rikken 1 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.

Revisorans 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.



Berit Danielson

BUDGET 2019



Brf Rigger 1
769629-4672

	Budget	Utfall
	2019	2018
	1/1-31/12	1/1-31/12
	Intäkter	Intäkter
3012 Hyresintäkter, lokaler momspliktiga	327 260	327 260
3020 Årsavgifter	2 779 505	2 779 505
3070 Tele, TV och bredband	208 873	208 873
3910 Garage, MC-plats	9 000	4 500
Garage, Varvsholmen Fastighets AB	5 500	5 233
Tillägg, drift	35 000	42 815
Tillägg, fastighetsskatt	58 020	50 671
Försäkringsersättningar		21 044
Summa intäkter	3 423 158	3 439 901
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader
4141 Obligatoriska besiktningar	0	0
4142 Hissbesiktning	10 000	0
Summa obligatoriska besiktningar	10 000	0
4110 Fastighetsskötsel	190 000	179 893
4781 Ekonomisk förvaltning	65 625	15 412
Fastighetsskötsel, garage	10 668	10 668
Summa förvaltning och skötsel	266 293	205 973
4246 Hiss	0	0
4301 Löpande reparationer	10 000	22 214
4501 Planerat underhåll	0	0
4611 Fastighetsel*	160 500	165 644
4623 Fjärrvärme*	430 000	462 596
4630 Vatten och avlopp	145 000	144 030
4640 Sophämtning, ev. container mm	130 000	130 263
4711 Försäkring	57 500	57 567
4800 Fastighetsskatt	58 020	58 020
5164 Snöröjning	35 000	43 872
5190 Övriga fastighetskostnader	30 000	31 977
5460 Förbrukningsmaterial	8 500	8 693
6210 Telefoni	6 500	6 274
6211 Datakommunikation	215 000	215 680
6212 Hemsida	0	238
6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	2 000	0
6490 Registreringsavgift	1 000	3 646
6520 Tryckning, kopiering	3 500	0
6993 Lämnade bidrag och gåvor	500	0
Summa driftskostnader	1 293 020	1 350 714
6410 Styrelsearvode	75 000	50 000
6420 Revisionsarvode	5 000	5 000
6550 Konsultarvoden	0	0
7510 Arbetsgivaravgifter	15 000	9 686
Summa löner och arvoden	95 000	64 686
8410 Räntor*	1 000 000	888 509
Övriga finansiella kostnader	2 000	1 659
Summa räntor och liknande poster	1 002 000	890 168

BUDGET 2019

Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	756 845	928 360
7821 Avskrivning byggnad (tillämpad avskrivningstid 125år)	2 248 230	2 466 689
Summa avskrivningar	2 248 230	2 466 689
8860 Avsättning föreningens yttre rep.fond	309 606	0
Summa yttre fond	309 606	0
Överskott/underskott	-1 800 991	-1 538 329
Summa kostnader	3 423 158	3 439 901

Angående konto 4800, fastighetsskatt/fastighetsavgift

För nybyggda flerbostadshus utgår i skrivande stund (2019-01-14) ingen fastighetsavgift under de första 15 åren. Därefter är maxbeloppet för närvarande 1 315kr/lägenhet och år.

Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för lokaler, fn. 1,0% av taxeringsvärdet för lokalerna.

Detta uppgår fn. till 5 802 000kr, vilket ger en årlig skatt på 58 020kr/år.

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I Brf Rikken 1 är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod. För en bostadsrättsförening är maxtiden för avskrivning 125år, vilket tillämpas i Brf Rikken 1's ekonomiska redovisning

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet.

Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reparationfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet.

Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan.

I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.

Avsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet enligt den ekonomiska planen (89 475 000kr)

Beräknat resultat 2018 vs. budget 2019

I resultatkolonnen för räkenskapsåret 2018 är det viktigt att notera att kostnad för värme och el sträcker sig från 2018-01 till 2018-10, och därför inte är rakt jämförbara med budget för helåret 2019.

Detta med anledning av periodisering av föreningens kostnader.

Samma princip gäller för föreningens räntor avseende lånen.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter