

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Hussvalan
Org nr: 769613-9513



Styrelsens ord

Året 2018 har varit händelserikt och vi vill nedan summera året som varit för att hålla er medlemmar uppdaterade på vad som sker i föreningen.

Styrelsen valde under året att se över bredbands- och TV-leverantörer för att få högre bredbandshastigheter och liknande TV-utbud till nästintill samma pris, så som medlemmarna önskade enligt den enkätundersökning som gjorts. Efter mycket undersökande föll valet tillslut på Bahnhof och under senhösten genomfördes bytet. Tyvärr gick detta inte så smärtfritt som vi önskat och vi vill tacka för ert tålamod. Uppstartsproblemen som varit har gradvis lösts och idag skall det fungera för samtliga. Vi kommer under januari att dela ut de sista boxarna till dem som av någon anledning valde att inte hämta sin, detta då de tillhör lägenheterna och således förvaras av den boende samt lämnas kvar vid eventuell flytt. Styrelsen valde i samband med bytet att bryta ut den exakta kostnaden för bredband/TV från avgiften och specificerar nu denna som en separat post på avin, den är dock fortfarande obligatorisk.

I underhållsaspekt har OVK-besiktning och injustering av ventilationen skett i samtliga lägenheter utom tre, där vi tyvärr inte fick tillträde. Positivt är att samtliga genomförda lägenheter godkändes. Under året tog vi även in ett besiktningsföretag som utförde okulärbesiktning av hela fastigheten, detta lägger grunden för en ny underhållsplan som gör att vi hela tiden är uppdaterade på skötseln av fastigheten och vad som bör prioriteras. Styrelsen är även medveten om att hissarna haft driftstörningar under året och vi ser över vad som är bästa åtgärd för dessa.

Vi vill även informera om att Martin Lundberg har gått upp som ordförande i Samfälligheten under 2018 men fortfarande sitter kvar som vice ordförande i Brf Hussvalans styrelse.

Samfälligheten beslutade under hösten 2018 att fördela debitering av värme och vattenförbrukning för de tre föreningarna enligt faktisk förbrukning istället för enligt andelstal, vilket är det sätt som använts sedan uppförandet av området. Detta kommer högst troligt att gynna oss i Brf Hussvalan. Ni kommer inte se detta på era avier då värme och vatten ingår i avgiften, men ju mindre vi som förening förbrukar desto mindre behöver vi betala till samfälligheten och får då istället medel över till annat. Detta kommer endast bli verklighet om vi *hjälp*s åt att hålla nere förbrukningen av värme och vatten. Förbruka därför inte mer energi än ni behöver; sänk värmen/stäng av elementen om du har fönster öppna och låt inte kranen stå på onödigt länge.

Avgiften höjdes 2019-01-01 med 2% för att fortsatt kunna amortera ner lånen och stå redo för kommande renoweringar. Parkeringsavgifterna höjdes med 50kr/plats. Detta syns på avierna som skickades ut i december.

Slutligen önskar vi er ett Gott Nytt 2019!

Bästa hälsningar, Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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 2006-02-28. Föreningens stadgar registrerades 2018-01-09.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. föreningen har högre kostnader relaterat till reparation, övriga tjänster och förvaltningsarvode. Förvaltningsarvodet är högre än 2017, vilket beror på att kostnaden för det nya avtalet vilket Brf Hussvalan tecknade med Riksbyggen inför 2017 inte kostnadsfördes i föregående års bokslut.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror på större kostnader för reparation relaterat till hissar. Vidare har kostnaden för el även ökat vilket beror på att föreningen installerade gemensam el under 2017. Effekten av denna ökade elkostnaden hämtas hem genom att elen debiteras ut på medlemmarna efter förbrukning.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 145 tkr p.g.a ökade kostnader relaterat till förvaltning och hissar.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 155% till 95%. Detta beror till stor del på att föreningen har extra amorterat 1 000 000 kr under 2018.

I resultatet ingår avskrivningar med 561 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rügen 5 i Lunds kommun. På fastigheten finns två byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 94 och 96 i Lund.

Föreningen har försäkring tecknad hos Folksam. I föreningens försäkring ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
30	24	54

Dessutom tillkommer:

P-platser
19

40
00

Total tomtarea	3 815 m ²
Total bostadsarea	2 584 m ²
Årets taxeringsvärde	43 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-tv/bredband	Banhof

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rügen tillsammans med BRF Lärkan och BRF Backsvalan. Föreningens andel av samfälligheten är 30,8 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, fjärrvärme, vatten, VA-ledningar, sophantering, gemensamhetslokal samt parkeringsplatser inom området.

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 78 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 305 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 118 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 258 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 342 tkr (132 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 305 tkr (118 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



0.0

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
OVK - Ventilation	2018	Obligatorisk ventilationskontroll

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ola Olsson	Ordförande	2019
Martin Lundberg	Vice ordförande	2020
Anna Maria Jeka	Ledamot	2019
Wilhelm Wijkander	Ledamot	2019
Jessica Larsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Peter Valoczi	Suppleant
Annika Lindell	Suppleant
Per Ola Clemedtson	Suppleant
Jing Li	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor 2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har styrelsen tagit hjälp av Lindahls advokatfirma för att undersöka huruvida föreningen har rätt till ersättning av Veidekke för en dåligt utförd upphandling av hissar.

Samfälligheten Rügen har beslutat att debitera vatten och värme efter förbrukning. För att möjliggöra detta ska individuell mätning installerats i undercentralen under 2019. För Brf Hussvalan innebär detta en möjlighet att arbeta med sin energiförbrukning och minska kostnaderna relaterat till uppvärmning och vatten för föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

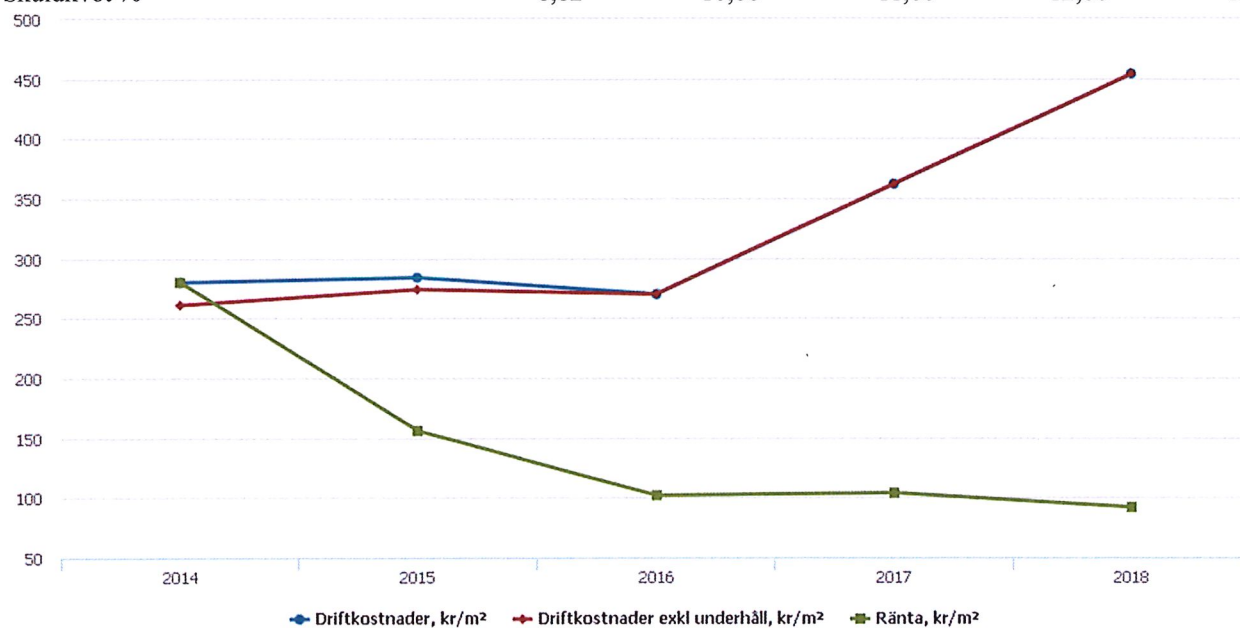
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 875 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 403	2 271	2 227	2 185	2 143
Resultat efter finansiella poster	0	262	298	165	-200
Resultat exklusive avskrivningar	561	823	839	706	341
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	256	578	545	706	341
Balansomslutning	69 116	70 471	70 915	72 735	72 624
Soliditet %	68	66	66	63	63
Likviditet %	95	155	273	532	609
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	875	858	841	825	808
Driftkostnader, kr/m ²	454	362	270	284	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	454	362	270	274	261
Ränta, kr/m ²	92	104	102	156	280
Underhållsfond, kr/m ²	851	733	631	519	408
Lån, kr/m ²	8 459	8 927	9 211	10 037	10 082
Skuldkvot %	8,82	10,00	11,00	12,00	12,00



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, p-platser och eldebitering som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



0.0

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 810 000	1 894 189	-234 473	261 616
Disposition enl. årsstämmobeslut			261 616	-261 616
Reservering underhållsfond		305 105	-305 105	
Årets resultat				-363
Vid årets slut	44 810 000	2 199 294	-277 962	-363

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	27 143
Årets resultat	-363
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-305 105
Summa	-278 325

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 278 325

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



0.0

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01		2017-01-01	
	2018-12-31		2017-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	2 403 069	2 270 574	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 301	9 322	
Summa rörelseintäkter		2 479 370	2 279 896	
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-1 174 246	-936 272	
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 344	-182 033	
Personalkostnader	Not 6	-80 668	-69 590	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-561 252	-561 252	
Summa rörelsekostnader		-2 221 510	-1 749 148	
Rörelseresultat		257 860	530 748	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-258 254	-269 132	
Summa finansiella poster		-258 223	-269 132	
Resultat efter finansiella poster		-363	261 616	
Årets resultat		-363	261 616	



0.0

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	68 257 370	68 798 409
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	161 704	181 917
Summa materiella anläggningstillgångar		68 419 074	68 980 326
Summa anläggningstillgångar		68 419 074	68 980 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		133	2 894
Övriga fordringar		1 725	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	116 830	93 300
Summa kortfristiga fordringar		118 688	96 569
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	578 366	1 393 633
Summa kassa och bank		578 366	1 393 633
Summa omsättningstillgångar		697 054	1 490 202
Summa tillgångar		69 116 128	70 470 528

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 810 000	44 810 000
Fond för yttre underhåll		2 199 294	1 894 189
Summa bundet eget kapital		47 009 294	46 704 189
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-277 962	-234 473
Årets resultat		-363	261 616
Summa fritt eget kapital		-278 325	27 143
Summa eget kapital		46 730 969	46 731 332
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 648 062	22 780 654
Summa långfristiga skulder		21 648 062	22 780 654
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	209 720	286 848
Leverantörsskulder		80 627	153 884
Skatteskulder		71 577	69 741
Övriga skulder	Not 14	25 123	25 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	350 051	422 091
Summa kortfristiga skulder		737 097	958 543
Summa eget kapital och skulder		69 116 128	70 470 528


 O.E

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-363	261 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	561 252	561 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 889	822 868
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 119	-30 875
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-144 317	304 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394 453	1 095 995
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	- 202 130
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 202 130
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 209 720	-1 009 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 209 720	-1 009 720
Årets kassaflöde	- 815 267	- 115 855
Likvidamedel vid årets början	1 393 634	1 509 489
Likvidamedel vid årets slut	578 366	1 393 634
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

[Handwritten signature]
0.0

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
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 261 304	2 217 059
Hyror, p-platser	54 600	54 865
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-71	-1 350
Elavgifter	87 236	0
Summa nettoomsättning	2 403 069	2 270 574

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	11 137	8 288
Fakturerade kostnader	360	180
Öresavrundningar	4	50
Övriga rörelseintäkter	64 800	804
Summa övriga rörelseintäkter	76 301	9 322

0.0 

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-78 440	-19 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 072	-35 505
Samfällighetsavgifter	-621 801	-621 798
Försäkringspremier	-25 500	-24 298
Kabel- och digital-TV	-160 368	-148 726
Överlåtelsebesiktning	-21 900	0
Obligatoriska besiktningar	-50 132	-15 879
Drift och förbrukning, övrigt	-7 000	0
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-20 664	-15 246
Fastighetsel	-152 369	-54 840
Summa driftkostnader	-1 174 246	-936 272

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-298 409	-158 185
IT-kostnader	0	-4 500
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-6 950
Övriga förvaltningskostnader	-1 307	0
Kreditupplysningar	-675	-600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 215	-8 288
Kontorsmateriel	0	-2 035
Bankkostnader	-1 550	0
Kostnader relaterat till Juridisk rådgivning	-79 563	-1 475
Summa övriga externa kostnader	-405 344	-182 033

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-55 352	-46 587
Sammanträdesarvoden	-6 153	-6 418
Sociala kostnader	-19 163	-16 585
Summa personalkostnader	-80 668	-69 590

0.0 

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-541 039	-541 039
Avskrivning Installationer	-20 213	-20 213
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-561 252	-561 252

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-236 399	-246 040
Övriga räntekostnader	-50	-257
Övriga finansiella kostnader	-21 805	-22 835
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-258 254	-269 132

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 986 000	62 986 000
Mark	8 742 000	8 742 000
	71 728 000	71 728 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 728 000	71 728 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 929 590	-2 388 552
	- 2 929 590	- 2 388 522

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-541 039	-541 039
	- 541 039	-541 039

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 470 630	- 2 929 590
--	-------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	68 257 370	68 798 410
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	59 515 370	60 056 410
Mark	8 742 000	8 742 000

Taxeringsvärden

 0.0 

Totalt taxeringsvärde	43 200 000	43 200 000
varav byggnader	33 000 000	33 000 000
varav mark	10 200 000	10 200 000
Not 10 Installationer		
Anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	202 130	202 130
	202 130	202 130
Årets avskrivningar		
Installationer	-20 213	-20 213
	- 20 213	- 20 213
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-40 426	-20 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 20 213	- 20 213
Restvärde enligt plan vid årets slut	161 704	181 917
Varav		
Installationer	161 704	181 917
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 226	25 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 168	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 174	25 647
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 262	42 153
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 830	93 300
Not 12 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	42 439	42 439
Swedbank	535 927	1 351 194
Summa kassa och bank	578 366	1 393 633

[Handwritten signature]
O.E

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	21 857 782	23 067 502
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-209 720	-286 848
Långfristig skuld vid årets slut	21 648 062	22 780 654

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,98%	2019-03-25	7 260 694,00	0,00	0,00	7 260 694,00
SWEDBANK	0,82%	2019-03-28	8 060 694,00	0,00	1 000 000,00	7 060 694,00
SWEDBANK	1,31%	2020-03-25	7 746 114,00	0,00	209 720,00	7 536 394,00
Summa			23 067 502,00	0,00	1 209 720,00	21 857 782,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 209 720 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 838 880 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 20 809 182 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskuld	573	0
Skuld sociala avgifter och skatter	23 290	25 379
Avräkning påminnelseavgifter	1 260	600
Summa övriga skulder	25 123	25 979

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	52 615	43 047
Upplupna elkostnader	17 297	9 702
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	180 919
Beräknat förvaltningsarvode	120 696	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	151 568	181 298
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 051	422 091

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 918 000	26 918 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Installationen av individuell mätning för Samfälligheten Rügen är färdigställd och det har börjat debiteras varmvatten och fjärrvärme efter förbrukning.

0,0




Styrelsens underskrifter

Lund 2019-04-18

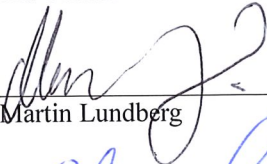
Ort och datum



Ola Olsson



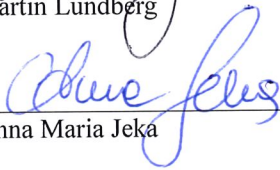
Jessica Larsson



Martin Lundberg

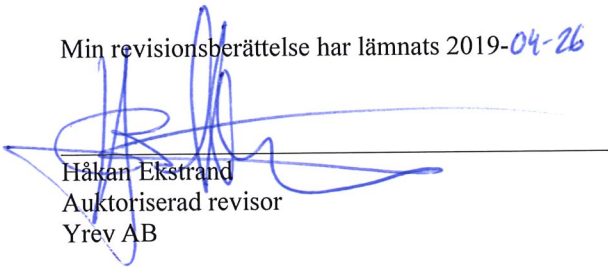


Wilhelm Wijkander



Anna Maria Jeka

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hussvalan

Org.nr 769613-9513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hussvalan för räkenskapsåret 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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed 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 Hussvalan 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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

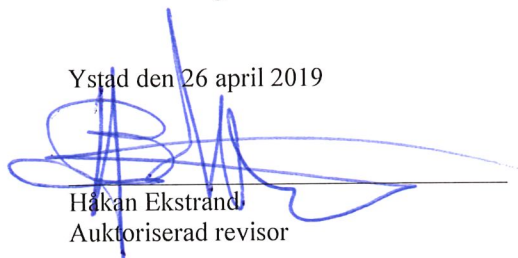
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Ystad den 26 april 2019



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

BRF Hussvalan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hussvalan 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

