

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Blinkfyren
Org nr: 769629-4128



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

Styrelsens ord

Ordinarie stämma hölls 2018-06-18.

Överlämnandestämma hölls 2018-08-23 där styrelsen, revisor och valberedning utsågs. Ett konstituerande styrelsemöte hölls i direkt anslutning till årsmötet. Under året har boendestyrelsen genomfört 4 styrelsemöten.

En viktig punkt på agendan för styrelsen har varit att etablera olika kanaler för kommunikation med medlemmarna. För detta ändamål har det skapats en e-postadress för elektronisk kommunikation och ett postfack har tagits i anspråk i trappa 8 för de som vill kommunicera brevledes. Med jämna mellanrum sätter styrelsen upp informationsblad i trappuppgångarna.

Föreningens lokal har inretts i syfte att kunna vara en övernattningslägenhet och att nyttjas för olika sammankomster, som t.ex. styrelsemöte och barnkalas. Medlemmarna kan hyra lokalen via Boendewebben.

2018-12-19 arrangerade styrelsen ett Öppet Hus i den nyinredda föreningslokalen. Alla boende var inbjudna att komma och titta på lokalen samt bekanta sig med och få ansikten på styrelsen. Ett uppskattat tillfälle som många nyttjade. Alkoholfri glögg, julmust och lättare tilltugg bjöds.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Blinkfyren får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Då föreningen inte hade inflyttning förrän januari 2018, är inte årets resultat jämförbart med föregående års. I resultatet ingår avskrivningar med 1 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 597 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns det 2 byggnader med 41 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna var färdiguppyggda 2018. Fastighetens adress är Bomgatan 21, Knopgränd 4-12 samt Märsgränd 34-36 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget att ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	9	13	15	3	41

Dessutom tillkommer:

Gemensamhetslokal	Lokaler	Garage	P-platser
1	1	19	3

Total tomtarea 2 014 m²

Bostäder bostadsrätt 3 423 m²

Total bostadsarea 3 423 m²

Gemensamhetslokal 41 m²

Lokaler hyresrätt 47 m²

Total lokalarea 88 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 47m²

Årets taxeringsvärde 59 975 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 190 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger då 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 är delaktig i följande gemensamhetsanläggningar:

Malmö Bommen GA:1, tillsammans med RB Brf Livbojen & Bonum Brf Ankaret. Föreningens andel är 33%. I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin med tillbehör samt handikapparkering.

Malmö Bommen GA:2, tillsammans med RB Brf Kryssaren & RB Brf Kikaren. Föreningens andel är 50%. I gemensamhetsanläggningen ingår väg- och kommunikationsytor, grönytor och belysning inom väg- och kommunikationsytor.

Malmö Bommen GA:4, tillsammans med RB Brf Kikaren, Brf Skeppsträdgården 1 & 2. Föreningens andel är 20%. I gemensamhetsanläggningen ingår kommunikationsytor och belysning.

Anläggningarna ovan förvaltas i dagsläget av samfällighet märsgård.

Malmö Bommen GA:5, tillsammans med Bonum Brf Ankaret. Föreningens andel är 50%. I gemensamhetsanläggningen ingår garageport, infart, garageramp, ytskikt, belysningsarmatur, kanalfläkt, elledningar & elmätare.

Anläggningen förvaltas via Sjöfararens samfällighetsförening.

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 1 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 845 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 241 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 164 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 18 198 tkr (5,3 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 845 tkr (241 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.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Inredning av gemensamhets lokaler	52 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Olsson	Ordförande	2020
Stefan Johansson	Sekreterare	2020
Rebecka Striby Burman	Ledamot	2019
Mikael Ström Remin	Ledamot	2020
Sylvie Bove	Ledamot	Avgick oktober 2018
Joakim Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Fransson	Suppleant	2019
Kent Lilja	Suppleant	2019
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
Alice Majbritt Jensen	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Östergaard Jensen	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttningen av föreningen ägde rum i januari 2018. Avräkningen utfördes 6 månader senare och är en engångspost som bara sker nuvarande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 69 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

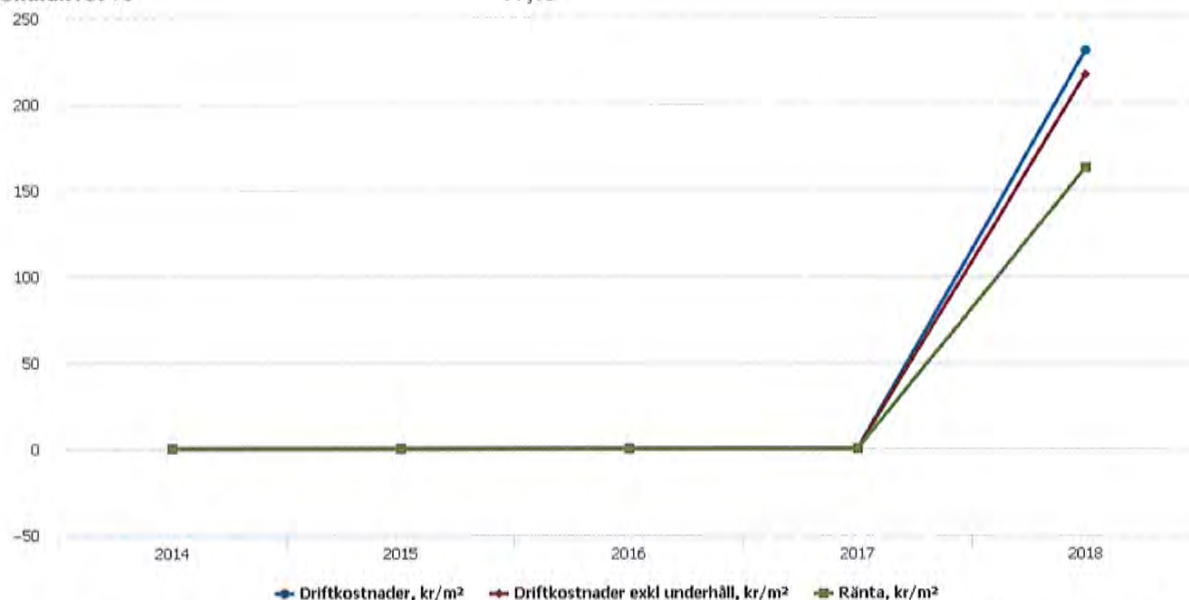
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet har tecknats med Bixia som garanterar att 100 procent av den el som köps in till miljöcertifierad och ursprungsmärkt vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Solcellerna hos föreningen har inneburit en lägre elkostnad med 5633:- för 2018.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018
Nettoomsättning	2 530
Resultat efter finansiella poster	-545
Årets resultat	-545
Resultat exklusive avskrivningar	597
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-248
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	241
Balansomslutning	163 870
Soliditet %	70
Likviditet %	157
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	628
Driftkostnader, kr/m ²	231
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	217
Ränta, kr/m ²	163
Underhållsfond, kr/m ²	226
Lån, kr/m ²	13 979
Skuldkvot %	17,15



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 640 000	0	0	0
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Reservering underhållsfond		845 000	-845 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-51 904	51 904	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	50 000			
Årets resultat				-544 771
Vid årets slut	114 690 000	793 096	-793 096	-544 771

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Årets resultat	-544 771
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-845 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 904
Summa	-1 337 867

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 337 867

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 529 890	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	331 830	775
Summa rörelseintäkter		2 861 720	775
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-812 236	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-859 062	-775
Personalkostnader	Not 6	-23 090	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 141 308	0
Summa rörelsekostnader		-2 835 697	-775
Rörelseresultat		26 023	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-570 794	0
Summa finansiella poster		-570 794	0
Resultat efter finansiella poster		-544 771	0
Årets resultat		-544 771	0

2

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	162 702 192	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	124 836 000
Summa materiella anläggningstillgångar		162 702 192	124 836 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggen	Not 11	23 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 500	0
Summa anläggningstillgångar		162 725 692	124 836 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	459 417	103 221 000
Övriga fordringar	Not 13	263 750	775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	156 721	32 689
Summa kortfristiga fordringar		879 888	103 254 464
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	264 118	9 525 225
Summa kassa och bank		264 118	9 525 225
Summa omsättningstillgångar		1 144 006	112 779 689
Summa tillgångar		163 869 697	237 615 689

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 690 000	114 640 000
Fond för yttre underhåll		793 096	0
Summa bundet eget kapital		115 483 096	114 640 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-793 096	0
Årets resultat		-544 771	0
Summa fritt eget kapital		-1 337 867	0
Summa eget kapital		114 145 229	114 640 000
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 994 451	122 886 000
Summa långfristiga skulder		48 994 451	122 886 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	79 528	0
Leverantörsskulder	Not 17	277 631	32 689
Skatteskulder	Not 18	7 750	0
Övriga skulder	Not 19	60 952	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	304 156	57 000
Summa kortfristiga skulder		730 018	89 689
Summa eget kapital och skulder		163 869 697	237 615 689

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. *R*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 148 967	0
Hyror, lokaler	52 403	0
Hyror, garage	238 621	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 560	0
Vattenavgifter	39 346	0
Elavgifter	67 113	0
Summa nettoomsättning	2 529 890	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	34 320	0
Fakturerade kostnader	0	775
Övriga rörelseintäkter	297 510	0
Summa övriga rörelseintäkter	331 830	775

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-51 904	0
Reparationer	-569	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 750	0
Försäkringspremier	-32 689	0
Kabel- och digital-TV	-96 045	0
Serviceavtal	-19 200	0
Snö- och halkbekämpning	-21 051	0
Vatten	-87 729	0
Fastighetsel	-211 878	0
Uppvärmning	-234 582	0
Sophantering och återvinning	-48 838	0
Summa driftkostnader	-812 236	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-407 266	0
Förvaltningsarvode administration	-388 200	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 515	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 200	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 268	0
Representation	-849	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 722	0
Konsultarvoden	625	0
Bankkostnader	-1 650	-775
Summa övriga externa kostnader	-859 062	-775

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-15 533	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 396	0
Sociala kostnader	-5 161	0
Summa personalkostnader	-23 090	0

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 141 308	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 141 308	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-570 794	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-570 794	0

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	136 957 000	0
Mark	26 886 500	0
	163 843 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 843 500	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 141 308	0
	- 1 141 308	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 141 308	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 702 192	0
Varav		
Byggnader	135 815 692	0
Mark	26 886 500	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	190 000	190 000
Totalt taxeringsvärde	59 0975 000	41 190 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 585 000</i>	<i>18 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 390 000</i>	<i>22 390 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	124 836 000	21 900 000
Förändring under året	-124 836 000	102 936 000
Vid årets slut	0	124 836 000

Not 11 Andelar Riksbyggen

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar Riksbyggen	23 500	0
Summa andelar Riksbyggen	23 500	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	459 417	103 221 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	459 417	103 221 000

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	263 750	0
Andra kortfristiga fordringar	0	775
Summa övriga fordringar	263 750	775

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 932	32 689
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 050	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 739	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 721	32 689

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	264 118	9 525 225
Summa kassa och bank	264 118	9 525 225

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	49 073 979	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	122 886 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 528	0
Långfristig skuld vid årets slut	48 994 451	122 886 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,79%	2019-01-29	0	16 384 000	26 339	16 357 661
SBAB	1,26%	2020-12-09	0	16 384 000	26 339	16 357 661
SBAB	1,73%	2022-12-09	0	16 385 000	26 343	16 358 657
Summa			0	49 153 000	79 021	49 073 979

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	146 631	32 689
Ej reskontraförda leverantörsskulder	131 000	0
Summa leverantörskulder	277 631	32 689

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	7 750	0
Summa skatteskulder	7 750	0

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	57 000	0
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Clearing	3 592	0
Summa övriga skulder	60 952	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 161	0
Upplupna elkostnader	25 452	0
Upplupna värmekostnader	35 214	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 785	0
Upplupna styrelsearvoden	17 929	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	57 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 615	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 156	57 000

2

Not Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

49 153 000

0

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Föreningen har fått sina nya stadgar uppdaterade och registrerade hos bolagsverket 2019-02-15.

Styrelsens underskrifterMalmö 2019-04-03

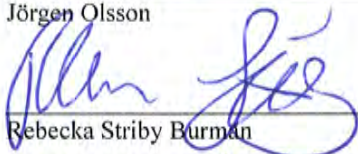
Ort och datum



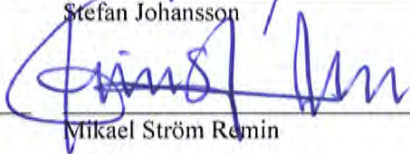
Jörgen Olsson



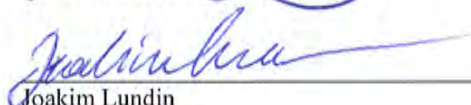
Stefan Johansson



Rebecka Striby Burman



Mikael Ström Remin

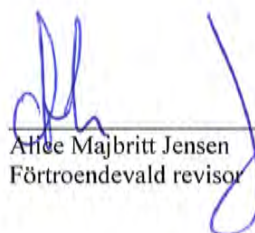


Joakim Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 09 - 10



Peter Cederblad
KPMG AB
Auktoriserad revisor



Alice Majbritt Jensen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Blinkfyren, org. nr 769629-4128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Blinkfyren för år 2018.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Blinkfyren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

10/9-19

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Alice Måjbritt Jensen
Förtroendevald revisor

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.

RB BRF Blinkfyren

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

