

# Årsredovisning

Riksbyggen Brf Stora  
Kyrkokvarteret  
Org nr: 716407-0679

2018-01-01 – 2018-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Stora  
Kyrkokvarteret får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Trelleborg kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, främst på grund av högre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har minskat mot föregående år.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 707 973 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 272% till 876%.

I resultatet ingår avskrivningar med 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -307 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv. Stora Kyrkokvarteret 14 och Betan 6 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda 18 bostäder.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	6	18

### Dessutom tillkommer:

Garage
18

Total tomtarea	3 100 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 216 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	16 357 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	13 471 000 kr kr



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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband
Fastighetsservice Håkan Trulsson	Fastighetsskötsel
Gunnar Karlén Sverige AB	Serviceavtal fläktar

#### 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 118 tkr och planerat underhåll för 808 tkr. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 7 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 945 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 278 tkr (125 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 340 tkr (153 kr/m<sup>2</sup>).

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Inge Andersson	Ordförande	2019
Roger Falk	Sekreterare	2019
Jonas Thillberg	Vice ordförande	2020
Ingvar Nilsson	Ledamot	2020
Jan Lagerborg	Ledamot	2019
Sara Håkansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Camilla Sandberg		2019
Eddie Larsson		2020
Marcus Ekberg	Suppleant RB	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor
Julia Andersson Thysell	Förtroendevald revisor

##### Valberedning

Simon Ludvigsson  
Camilla Falk

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.


Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 568 kr/m<sup>2</sup>/år.

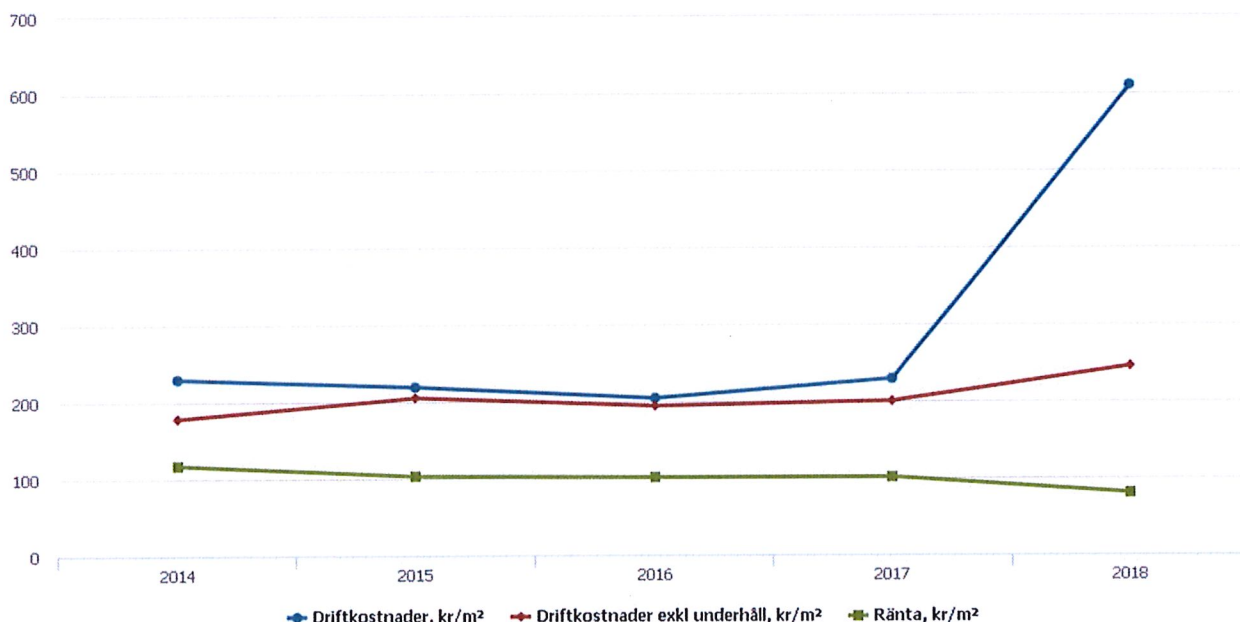
Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 306	1 293	1 277	1 278	1 274
Resultat efter finansiella poster	-427	366	349	316	294
Årets resultat	-427	366	349	316	294
Resultat exklusive avskrivningar	-307	486	468	418	400
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-647	146	97	47	30
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	153	153	168	168	167
Balansomslutning	10 663	11 907	11 648	11 297	11 050
Soliditet %	33	33	31	28	26
Likviditet %	876	272	862	955	739
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	568	562	554	554	554
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	593	229	204	219	229
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	229	200	194	205	178
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	80	101	101	103	117
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 210	1 421	1 296	1 138	1 004
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 154	3 530	3 555	3 579	3 604



**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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	461 988	3 149 067	-57 490	366 000
Disposition enl. årsstämmobeslut			366 000	-366 000
Reservering underhållsfond		340 000	-340 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-808 225	808 225	
Årets resultat				-426 929
<b>Vid årets slut</b>	<b>461 988</b>	<b>2 680 842</b>	<b>776 735</b>	<b>-426 929</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	308 510
Årets resultat	-426 929
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	808 225
<b>Summa</b>	<b>349 806</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>349 806</b>
-----------------------------------	----------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 306 056	1 292 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 324	69 854
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 376 380</b>	<b>1 362 530</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 315 120	-506 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 011	-52 594
Personalkostnader	Not 6	-130 569	-101 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 735	-119 735
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 628 435</b>	<b>-780 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-252 055</b>	<b>582 212</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		864	828
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 498	6 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-180 236	-223 459
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 874</b>	<b>-216 212</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-426 929</b>	<b>366 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-426 929</b>	<b>366 000</b>

A

h



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	9 061 909	9 181 644
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 061 909</b>	<b>9 181 644</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	9 000	9 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 070 909</b>	<b>9 190 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	30 174	20 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	24 844	21 648
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 018</b>	<b>42 545</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 537 181	2 673 697
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 537 181</b>	<b>2 673 697</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 592 199</b>	<b>2 716 242</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 663 109</b>	<b>11 906 887</b>




# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		461 988	461 988
Fond för yttre underhåll		2 680 842	3 149 067
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 142 830</b>	<b>3 611 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		776 735	-57 490
Årets resultat		-426 929	366 000
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>349 806</b>	<b>308 510</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 455 637</b>	<b>3 919 566</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 988 679	6 988 679
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 988 679</b>	<b>6 988 679</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	834 651
Leverantörsskulder		33 770	938
Skatteskulder		20 642	0
Övriga skulder		4 299	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	123 082	162 933
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>181 793</b>	<b>998 642</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 663 109</b>	<b>11 906 887</b>



# 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	100
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 258 920	1 246 455
Vattenavgifter	47 136	46 222
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 306 056</b>	<b>1 292 677</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	66 528	66 528
Övriga ersättningar	3 616	3 136
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	10
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>70 324</b>	<b>69 854</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-808 225	-63 270
Reparationer	-118 420	-75 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 677	-101 032
Försäkringspremier	-21 648	-20 618
Kabel- och digital-TV	-65 788	-92 424
Återbäring från Riksbyggen	625	800
Obligatoriska besiktningar	-10 740	0
Snö- och halkbekämpning	-21 343	-12 813
Förbrukningsinventarier	-5 518	-3 797
Vatten	-48 458	-48 286
Fastighetsel	-5 558	-5 862
Sophantering och återvinning	-40 717	-40 937
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-46 654	-42 246
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 315 120</b>	<b>-506 384</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-36 225	-36 252
Arvode, yrkesrevisorer	-5 650	-4 850
Övriga förvaltningskostnader	-4 933	-2 292
Kreditupplysningar	-425	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 071	-3 136
Representation (julgåvor)	-6 811	0
Kontorsmateriel	-1 890	-3 769
Telefon och porto	0	-540
Medlems- och föreningsavgifter	-756	-756
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-700	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-63 011</b>	<b>-52 594</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-93 750	-69 720
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-2 750
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 000
Sociala kostnader	-29 819	-22 135
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-130 569</b>	<b>-101 605</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-101 911	-101 911
Avskrivning Anslutningsavgifter	-17 824	-17 824
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-119 735</b>	<b>-119 735</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	4 434	6 415
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	0
Övriga ränteintäkter	0	4
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 498</b>	<b>6 419</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-176 742	-215 505
Övriga räntekostnader	0	-131
Övriga finansiella kostnader	-3 494	-7 823
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-180 236</b>	<b>-223 459</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 252 626	10 252 626
Mark	677 902	677 902
Tillkommande utgifter	174 000	174 000
Anslutningsavgifter	178 236	178 236
Markanläggning	48 600	48 600
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 331 364</b>	<b>11 331 364</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 891 472	-1 789 561
Anslutningsavgifter	-35 648	-17 824
Tillkommande utgifter	-174 000	-174 000
Markanläggningar	-48 600	-48 600
	<b>- 2 149 720</b>	<b>- 2 029 985</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-101 911	-101 911
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-17 824	-17 824
	<b>- 119 735</b>	<b>- 119 735</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 269 455</b>	<b>- 2 149 720</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 061 909</b>	<b>9 181 644</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 259 243	8 361 154
Mark	677 902	677 902
Anslutningsavgifter	124 764	142 588
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	16 357 000	13 471 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 357 000</b>	<b>13 471 000</b>
varav byggnader	12 091 000	9 673 000
varav mark	4 266 000	3 798 000

*A*

*B*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	33 553	33 553
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>33 553</b>	<b>33 553</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-33 553	-33 553
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 33 553</b>	<b>- 33 553</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
18 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	9 000	9 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	1 003
Skattekonto	30 174	19 894
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 174</b>	<b>20 897</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 844	21 648
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 844</b>	<b>21 648</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 364 654	1 610 220
Transaktionskonto	171 527	1 062 477
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 537 181</b>	<b>2 673 697</b>




**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	6 988 679	7 823 330
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-834 651
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 988 679</b>	<b>6 988 679</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,72%	3-månader	834 651,00	0,00	834 651,00	0,00
SWEDBANK	2,48%	2026-01-23	6 988 679,00	0,00	0,00	6 988 679,00
<b>Summa</b>			<b>7 823 330,00</b>	<b>0,00</b>	<b>834 651,00</b>	<b>6 988 679,00</b>

Föreningens nuvarande lån har enligt villkoren ingen amortering varför hela låneskulden anses vara en långfristig skuld som faller till betalning senare än 5 år efter bokslutsdagen.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	13 481	16 736
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 688
Upplupna elkostnader	0	1 089
Upplupna vattenavgifter	4 092	8 530
Upplupna kostnader för renhållning	1 991	5 977
Upplupna revisionsarvoden	5 400	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 190	13 382
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	85 928	97 532
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>123 082</b>	<b>162 933</b>

**Not Ställda säkerheter**


	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000






**Styrelsens underskrifter**

Trelleborg 2019-04-29  
Ort och datum

  
Inge Andersson

  
Roger Falk

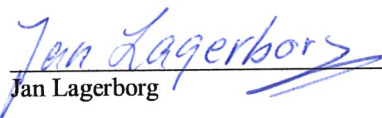
Suppleant Eddie Larsson träder in i ledamots ställe

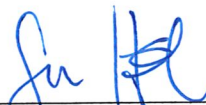


Jonas Thillberg



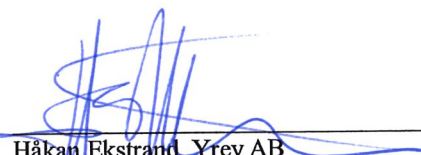
Ingvar Nilsson

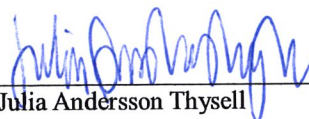
  
Jan Lagerborg



Sara Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019

  
Håkan Ekstrand, Yrev AB  
Auktoriserad revisor

  
Julia Andersson Thysell  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Stora Kyrkokvarteret

Org.nr 716407-0679

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Stora Kyrkokvarteret 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Riksbyggen Brf Stora Kyrkokvarteret för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

den 30 april 2019



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad 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, driftkostnader, 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 skuldtyngd 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.

# Riksbyggen Brf Stora Kyrkokvarteret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Stora Kyrkokvarteret 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.