
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Perdix
Org nr: 716438-8758



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Perdix 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.

I enlighet med styrelsens förslag antog medlemmarna beslut om att Brf Perdix skulle bli en Riksbyggenförening. I samband med detta köpte föreningen tre andelar per lägenhet, vilket är maximalt antal, totalt 129 andelar a´ 500 kr totalt 64 500 kronor.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 340% till 414%.

I resultatet ingår avskrivningar med 401 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 623 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rapphönan 30. På fastigheten finns en byggnad med 43 lägenheter samt en lokal. Byggnaden är uppförd 1988-89. Fastighetens adress är Torpgatan i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa från 2019 01 01(tidigare Folksam).

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	7	16	6	8	3	43

Total tomtarea 1 825 m²

Bostäder bostadsrätt 4 023 m²

Total bostadsarea 4 023 m²

Lokaler bostadsrätt 68 m²

Total lokalarea 68 m²

Årets taxeringsvärde	60 725 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 725 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Mattor, entré och loftgångar	Berendsen Textil Service AB
Service ventilationsanläggning	Bravida Sverige AB
Fullservice avtal hissar	Kone AB
Städning	Förenade Service AB
Återvinning avfall	Stena Recycling AB
Gångbanerenshållning	Svedala Utemiljö AB
Fjärrvärme	E-on Försäljning Sverige AB
El	E-on Försäljning Sverige AB
Vatten och avfall	Malmö Kommun
Distributions-/serviceavtal	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 906 och planerat underhåll för 168 424. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Målningsarbete och blästring av trädgårdsförråd och cykelförråd	2012	
Anpassat lekplatsen enligt EU-förordning och målningsarbete	2012	
Akut renovering av golvet vid hobbylokalen	2012	
Tvättstugeutrustning	2014	
VA/sanitet	2014	
Porttelefon	2014	
Torktumlare	2015	
Fönster	2015	
Målning	2016	
Nytt Glasparti i entré mot gård	2016	
Fönster, Tvättutrustning och målning	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Skyddsrumunderhåll	13 749 kr
Dusch och basturenovering	154 675 kr

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

Styrelse


Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Larsson	Ordförande	2019
Théo Husberg	Ledamot	2019
Petter Åhlund	Ledamot	2019
Kjell Isberg	Ledamot RB	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Richard Toppgaard	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Stenvall	2019
Leif Moberg	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Under 2018 blev Perdix en Riksbyggenförening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Årsavgiften för 2018 blev oförändrad.

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

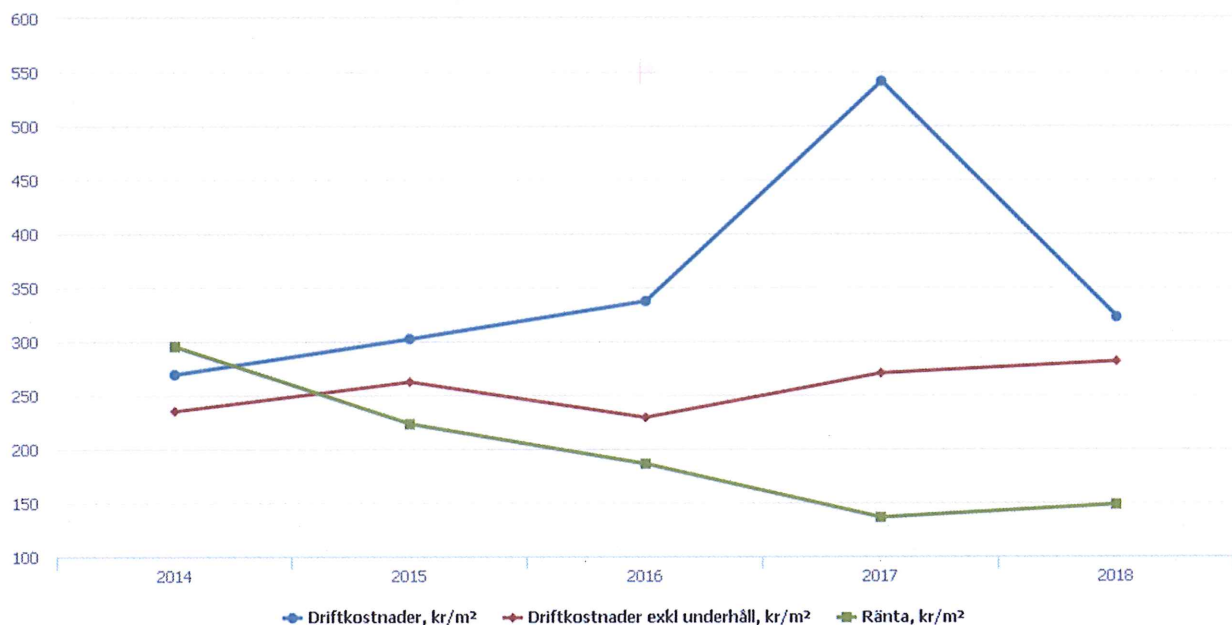
Årsavgiften för bostäder och lokal 2018 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter och lokalen bostadsrätter. ☒

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 801	2 801	2 802	2 799	2 799
Resultat efter finansiella poster	221	-452	-95	45	-128
Årets resultat	221	-452	-95	45	-128
Resultat exklusive avskrivningar	623	-51	306	446	273
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	566	-107	250	390	217
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	14	14	14	14	14
Balansomslutning	42 837	42 751	43 219	43 484	43 300
Soliditet %	17	17	18	18	18
Likviditet %	414	340	461	351	330
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	691	691	691	691
Driftkostnader, kr/m ²	322	471	337	302	269
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	281	236	229	262	235
Ränta, kr/m ²	148	148	186	223	295
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	0	11
Lån, kr/m ²	8 539	8 566	8 596	8 596	8 596



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 298 000	0	-691 740	-452 256
Disposition enl. årsstämmobeslut			-452 256	452 256
Reservering underhållsfond		56 208	-56 208	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 208	56 208	
Årets resultat				221 474
Vid årets slut	8 298 000	0	-1 143 996	221 474


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 143 996
Årets resultat	221 474
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-56 208
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 208
Summa	-922 522

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -922 522

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 801 424	2 800 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 669	20 575
Summa rörelseintäkter		2 855 093	2 821 087
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 318 288	-1 925 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 634	-226 752
Personalkostnader	Not 6	-118 278	-119 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-401 248	-401 248
Summa rörelsekostnader		-2 033 448	-2 672 312
Rörelseresultat		821 645	148 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 733	4 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-603 904	-605 048
Summa finansiella poster		-600 171	-601 031
Resultat efter finansiella poster		221 474	-452 256
Årets resultat		221 474	-452 256

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 097 879	40 499 127
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 097 879	40 499 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintresse i övriga företag	Not 12	64 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 500	0
Summa anläggningstillgångar		40 162 379	40 499 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	1 819
Övriga fordringar	Not 14	37 222	37 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	44 630	89 162
Summa kortfristiga fordringar		81 852	128 203
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 592 785	2 123 172
Summa kassa och bank		2 592 785	2 123 172
Summa omsättningstillgångar		2 674 637	2 251 375
Summa tillgångar		42 837 016	42 750 502

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 298 000	8 298 000	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	8 298 000	8 298 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 143 996	-691 740	
Årets resultat	221 474	-452 256	
Summa fritt eget kapital	-922 522	-1 143 996	
Summa eget kapital	7 375 478	7 154 004	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 835 000	34 935 000
Summa långfristiga skulder		34 835 000	34 935 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 18	114 777	104 178
Skatteskulder	Not 19	1 051	105
Övriga skulder	Not 20	660	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	410 051	456 975
Summa kortfristiga skulder		626 539	661 498
Summa eget kapital och skulder		42 837 016	42 750 502

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
Tillkommande utgifter	Linjär	25

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	2 777 688	2 777 672
Årsavgifter, lokaler	23 736	22 840
Summa nettoomsättning	2 801 424	2 800 512

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	11 115	9 304
Fakturerade kostnader	720	0
Övriga rörelseintäkter	3 966	11 271
Försäkringsersättningar	37 868	0
Summa övriga rörelseintäkter	53 669	20 575

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-168 424	-959 478
Reparationer	-84 906	-15 524
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 741	-63 795
Försäkringspremier	-40 382	-38 479
Kabel- och digital-TV	-25 347	-27 413
Serviceavtal	-43 275	0
Obligatoriska besiktningar	-83 450	-61 742
Förbrukningsinventarier	-19 497	-12 909
Fordons- och maskinkostnader	-50	0
Vatten	-106 185	-99 242
Fastighetsel	-97 421	-82 040
Uppvärmning	-357 119	-355 294
Sophantering och återvinning	-71 042	-67 464
Förvaltningsarvode drift	-156 451	-141 932
Summa driftkostnader	-1 318 288	-1 925 312

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-149 089	-146 251
Resekostnader	-262	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-11 555	-8 713
Kreditupplysningar	-1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 222	-6 944
Kontorsmateriel	-1 430	-1 949
Telefon och porto	0	-188
Medlems- och föreningsavgifter	-4 600	-5 290
Konsultarvoden	0	-10 993
Bankkostnader	-1 850	-300
Övriga externa kostnader	0	-31 124
Summa övriga externa kostnader	-195 634	-226 752

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Sociala kostnader	-28 278	-29 000
Summa personalkostnader	-118 278	-119 000

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-386 248	-386 248
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-15 000	-15 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-401 248	-401 248

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 671	4 001
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	0
Övriga ränteintäkter	0	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 733	4 017

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-603 806	-605 048
Övriga räntekostnader	-98	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-603 904	-605 048

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 960 565	39 960 565
Mark	3 678 000	3 678 000
Tillkommande utgifter	367 600	367 600
	44 006 165	44 006 165
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 006 165	44 006 165

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 267 038	-2 880 790
Tillkommande utgifter	-240 000	-225 000
	-3 507 038	-3 105 790

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-386 248	-386 248
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-15 000	-15 000
	-401 248	- 401 248

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 908 286	-3 507 038
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	40 097 879	40 499 127
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	36 307 279	36 693 527
Mark	3 678 000	3 678 000
Tillkommande utgifter	112 600	127 600

Taxeringsvärden

Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	725 000	725 000

Totalt taxeringsvärde	60 725 000	60 725 000
varav byggnader	36 725 000	36 725 000
varav mark	24 000 000	24 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	210 393	210 393
	210 393	210 393
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 393	210 393
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-210 393	-210 393
	-210 393	-210 393
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-210 393	-210 393
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Ägarintresse i övriga företag

	2018-12-31	2017-12-31
Ägarintresse i övriga företag	64 500	0
Summa ägarintresse i övriga företag	64 500	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 819
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 819

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	37 222	37 222
Summa övriga fordringar	37 222	37 222

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	40 382
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 296	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 334	6 104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	42 676
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 630	89 162

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	0	3 405
Bankmedel	1 327 504	1 333 833
Transaktionskonto	1 265 282	785 934
Summa kassa och bank	2 592 785	2 123 172

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	34 935 000	35 035 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 835 000	34 935 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,24%	2021-09-21	11 595 000,00	0,00	100 000,00	11 495 000,00
SBAB	1,91%	2019-09-13	11 720 000,00	0,00	0,00	11 720 000,00
SBAB	2,02%	2022-09-19	11 720 000,00	0,00	0,00	11 720 000,00
Summa			35 035 000,00	0,00	100 000,00	34 935 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34 435 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörskulder	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	114 777	104 178
Summa leverantörskulder	114 777	104 178

Not 19 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	1 051	105
Summa skatteskulder	1 051	105

Not 20 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	660	240
Summa övriga skulder	660	240

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 000	29 000
Upplupna räntekostnader	50 261	50 365
Upplupna elkostnader	0	7 750
Upplupna värmekostnader	46 731	51 847
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	90 000	90 000
Beräknat förvaltningsarvode	2 856	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 203	213 013
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 051	456 975

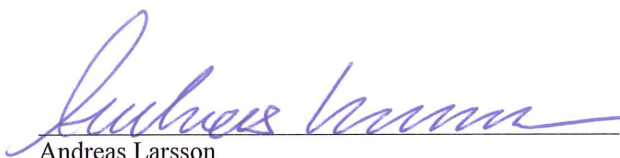
Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	38 095 000	38 095 000

Not Eventualförpliktelser

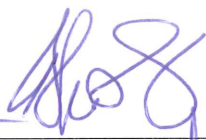
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Malmö 2019-03-13



Andreas Larsson
Ordförande



Théo Husberg



Petter Åhlund



Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-19

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Perdix, org.nr. 716438-8758.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Perdix för år 2018.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Perdix 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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


Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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.

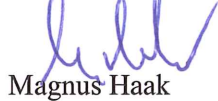
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen. 

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 19 mars 2019

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Styrelsens ord 2018

Under 2018 har vi bland annat ...

- renoverat paviljongen på gården inklusive nytt tak, nytt golv och byggt till en skyddande golvlister,
- totalrenoverat bastun inklusive ny panel, golv och helkaklad dusch samt åtgärdat felaktiga eluttag
- genomfört energideklaration (ska enligt lag genomföras vart tionde år)
- besiktigat skyddsrummet samt åtgärdat brister och införskaffat materiel
- hyrt en container för att ge medlemmarna chans att kasta skrymmande skräp
- genomfört en vår- och en höststädning av gården
- haft en aktiv trädgårdsgrupp som aktivt och kontinuerligt förskönar och underhåller växterna på vår gård
- skapat en plats för återanvändning av saker bland medlemmarna, för att öka samverkan och minska miljöpåverkan
- genomfört ett gemensamt luciaarrangemang för medlemmarna

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 staddeenliga 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 bostadsrättsföreningens 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 planliga 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.

