



# ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Reuterdahl

Org nr 745000-0760





## Kallelse

Till ordinarie föreningsstämma år 2019 med Brf Reuterdahl torsdagen den 23 maj kl. 18.00 på Restaurang Finn Inn, Dag Hammarskjölds väg 2, Lund

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande och sekreterare
3. Förteckning över närvarande medlemmar (röstlängd)
4. Godkännande av dagordning
5. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning och i övrigt på behörigt sätt utlyst
6. Val av två personer, att jämte stämмоordföranden justera protokollet, samt val av rösträknare
7. Styrelsens och revisors berättelser för 2018
8. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
9. Beslut i fråga om användande av förefintlig vinst eller täckande av uppkommen förlust
10. Beslut i avsättning till fonder
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden till styrelse och revisor
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor (och suppleant)
15. Val av valberedning för 2019
16. Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärende
  1. Inga anmälda ärenden
17. Nya stadgar för Brf Reuterdahl (Beslut nr 2)
18. Stämman avslutas

Efter stämman ger styrelsen information om:

- Relining
- Möjligheter till Kollektivt Elabonnemang

Medlemmarna ges också möjligheter att ställa frågor till styrelsen

Lund maj 2019

**Styrelsen**



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Reuterdahl (745000-0760) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1960 på fastigheten Reuterdahl 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dag Hammarskjölds väg i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k                | Antal     | Yta m <sup>2</sup> |
|----------------------|-----------|--------------------|
| 1                    | 24        | 636                |
| 2                    | 24        | 1 200              |
| 3                    | 26        | 2 242              |
| 4                    | 1         | 111                |
| 5                    | 24        | 2 736              |
|                      | <b>99</b> | <b>6 925</b>       |
| Lokaler, bostadsrätt | 9         | 0                  |
| Lokaler, hyresrätt   | 6         | 0                  |
| Garage               | 27        |                    |
| Parkeringsplatser    | 27        |                    |

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2018, varvid 45 röstberättigade medlemmar deltog. Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 6 november 2018, varvid 45 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.



Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Kerstin Olin       | ordförande        |
| Louise Callmer     | styrelseledamot   |
| Åke Johansson      | styrelseledamot   |
| Dag Niklasson      | styrelseledamot   |
| Jonas Stieber-Bang | styrelseledamot   |
| Göran Carpef       | styrelsesuppleant |
| Mansoureh Ghannad  | styrelsesuppleant |

Av föreningen vald revisor har varit Bertil Ingelström med Tord Torisson som revisorssuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Henrik Nilsson, Sasan Fallahi och Anna Bergenfeldt Fabri. Sammankallande har varit Henrik Nilsson.

| <b>Leverantörer</b> | <b>Avtalstyp</b>                 |
|---------------------|----------------------------------|
| Kraftringen         | elavtal                          |
| Kraftringen         | uppvärmning med fjärrvärme       |
| ComHem              | kabel-TV                         |
| Perspektiv Bredband | bredband                         |
| HSB Skåne           | ekonomisk förvaltning            |
| Kone Hissar         | serviceavtal                     |
| Garantistäd         | lokalvård                        |
| Länsförsäkringar    | fastighetsförsäkring (fullvärde) |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Underhåll*

Under året har föreningen energideklarerat, installerat en ny tvättmaskin samt lagt ny asfalt på delar av fastigheten.

Under 2019 utförs relining av avloppsstammarna samt renovering av garaget.

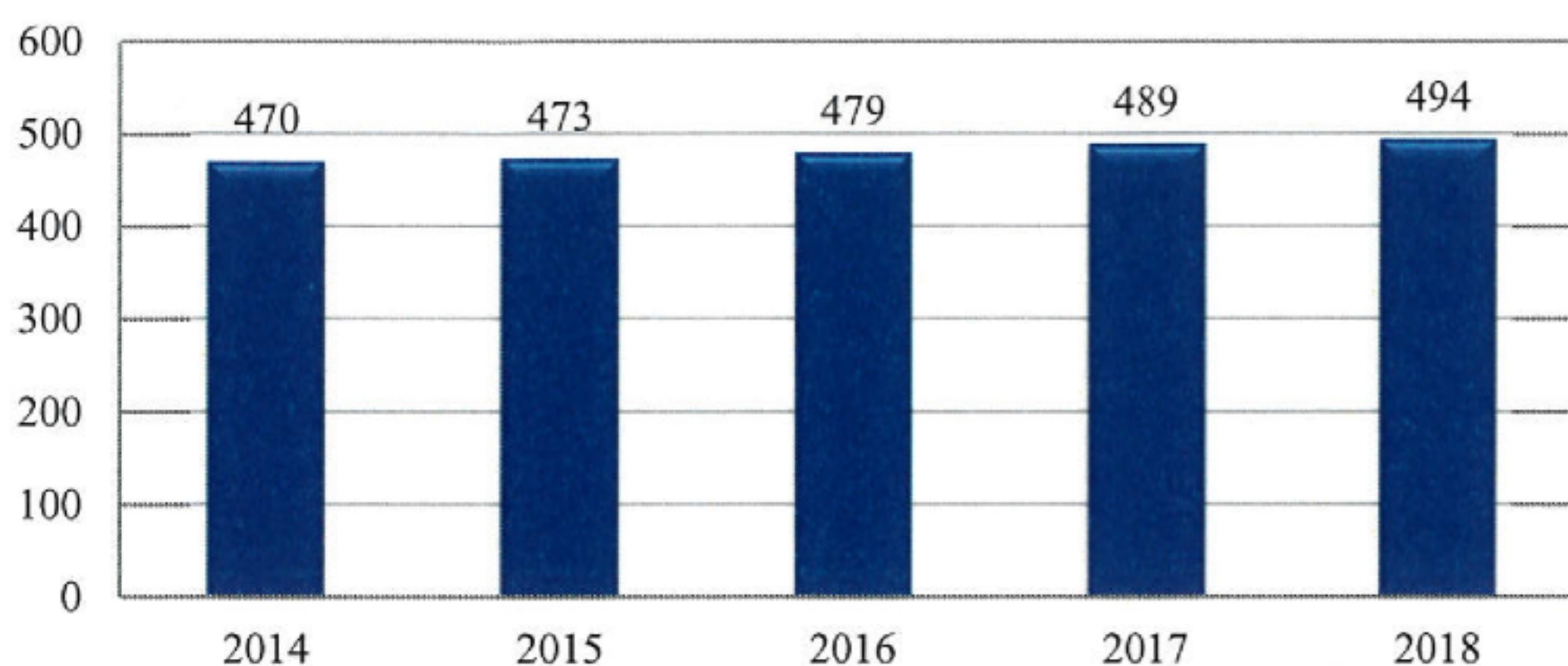
### *Ekonomi*

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 494 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 821 967 kr. Under året har föreningen amorterat 162 620 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

## Medlemsinformation

|   |     |
|---|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 149 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 26  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 18  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 162 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 12 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 14 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

|  | 2018    | 2017    | 2016    | 2015   |
|--|---------|---------|---------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 4 348   | 4 308   | 4 222   | 3 990  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 1 114   | 1 128   | 480     | 474    |
| Eget kapital, tkr                                  | 7 661   | 6 547   | 5 419   | 4 939  |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 104 968 | 104 968 | 104 968 | 88 134 |
| -varav byggnad, tkr                                | 58 187  | 58 187  | 58 187  | 55 458 |
| Soliditet  | 61%     | 57%     | 51%     | 48%    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 494     | 489     | 479     | 473    |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 552     | 576     | 600     | 624    |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 4%      | 4%      | 4%      | 5%     |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 94      | 94      | 94      | 94     |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 6       | 0       | 13      | 49     |

En snittlägenhet på 70 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 38 600 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 70 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 2 900 kr/månad.



## Förändring i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets<br>ingång  | 1 188 341            | 0                       | 1 829 043               | 2 401 884              | 1 127 658         | 6 546 926 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |           |
| Balanseras<br>i ny räkning  |                      |                         |                         | 1 127 658              | -1 127 658        | 0         |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 650 000                 | -650 000               |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -43 625                 | 43 625                 |                   | 0         |
| Årets resultat  |                      |                         |                         |                        | 1 114 447         | 1 114 447 |
| Belopp vid årets<br>utgång  | 1 188 341            | 0                       | 2 435 418               | 2 923 167              | 1 114 447         | 7 661 373 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 3 529 542        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -650 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 43 625           |
| Årets resultat   | 1 114 447        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>  | <b>4 037 614</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 4 037 614 |
|-------------------------|-----------|



## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                     | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 1   | 4 348 396                 | 4 307 628                 |
| Övriga rörelseintäkter                          |     | 5 278                     | 4 850                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>4 353 674</b>          | <b>4 312 478</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 2   | -2 516 717                | -2 411 884                |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -143 489                  | -67 066                   |
| Personalkostnader                               | 4   | -141 755                  | -235 999                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -397 253                  | -427 025                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-3 199 213</b>         | <b>-3 141 974</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>1 154 461</b>          | <b>1 170 504</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -40 014                   | -42 846                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-40 014</b>            | <b>-42 846</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>1 114 447</b>          | <b>1 127 658</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>1 114 447</b>          | <b>1 127 658</b>          |

## Tilläggsupplysning

### Över-/underskott efter disposition av underhåll

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat   | 1 114 447      | 1 127 658      |
| Reservering till fond för yttre underhåll              | -650 000       | -650 000       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll            | 43 625         | 0              |
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>508 072</b> | <b>477 658</b> |

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                   | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5   | 7 416 926         | 7 814 179         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |     | 7 416 926         | 7 814 179         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>7 416 926</b>  | <b>7 814 179</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                |     | 1 355             | 8 490             |
| Övriga fordringar                             | 6   | 5 315             | 7 490             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7   | 27 447            | 101               |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |     | 34 117            | 16 081            |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 8   | 5 044 702         | 3 691 933         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |     | 5 044 702         | 3 691 933         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>5 078 819</b>  | <b>3 708 014</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>12 495 745</b> | <b>11 522 193</b> |



## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 9   |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 188 341         | 1 188 341         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 435 418         | 1 829 043         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | <b>3 623 759</b>  | <b>3 017 384</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 2 923 167         | 2 401 884         |
| Årets resultat                               |     | 1 114 447         | 1 127 658         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | <b>4 037 614</b>  | <b>3 529 542</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>7 661 373</b>  | <b>6 546 926</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 3 821 967         | 3 991 587         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 821 967</b>  | <b>3 991 587</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 161 274           | 332 656           |
| Skatteskulder                                |     | 117               | 0                 |
| Övriga skulder                               | 11  | 224 881           | 221 703           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 626 133           | 429 321           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 012 406</b>  | <b>983 680</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>12 495 745</b> | <b>11 522 193</b> |



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

| 1 Nettoomsättning            | 2018             | 2017             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler        | 18 870           | 148 119          |
| Hysesintäkter övrigt         | 113 200          | 113 100          |
| Årsavgifter bostäder         | 3 419 400        | 3 385 356        |
| Årsavgifter lokaler          | 647 886          | 512 013          |
| Avsättning inre fond         | -13 500          | -13 500          |
| Intäkter kabel-TV            | 162 540          | 162 540          |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 348 396</b> | <b>4 307 628</b> |

| 2 Driftkostnader                     | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                    | 254 166          | 247 340          |
| Underhåll enligt plan                | 43 625           | 0                |
| Reparation, förbrukningsmaterial, mm | 1 345            | 2 622            |
| Lokalvård, städning                  | 100 000          | 0                |
| Snöröjning                           | 57 570           | 54 080           |
| El                                   | 97 619           | 116 035          |
| Uppvärmning                          | 887 019          | 885 162          |
| Vatten, avlopp                       | 167 652          | 165 725          |
| Renhållning                          | 162 402          | 163 714          |
| Kabel-TV, internet                   | 214 130          | 250 652          |
| Fastighetsförsäkringspremier         | 59 561           | 59 779           |
| Fastighetsskatt                      | 182 043          | 179 865          |
| Förvaltningsavtal                    | 289 585          | 286 910          |
| <b>Summa drift</b>                   | <b>2 516 717</b> | <b>2 411 884</b> |

| 3 Övriga externa kostnader              | 2018           | 2017          |
|---|----------------|---------------|
| Kontorsmaterial, tele, porto            | 8 393          | 5 159         |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso | 75 339         | 3 375         |
| Övriga förvaltningskostnader            | 33 117         | 22 487        |
| Övriga externa tjänster                 | 23 783         | 31 725        |
| Medlemsavgifter                         | 2 857          | 4 320         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>143 489</b> | <b>67 066</b> |



**4 Personalkostnader**
**2018**
**2017**

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Löner för anställda            | 6 149          | 105 632        |
| Arvode styrelsen               | 110 000        | 81 800         |
| Revisionsarvode                | 5 000          | 4 000          |
| Pensionskostnader              | 330            | 245            |
| Sociala avgifter               | 20 276         | 44 322         |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>141 755</b> | <b>235 999</b> |

**5 Byggnader och mark**
**2018-12-31**
**2017-12-31**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2079

|                              | Anskaffn<br>värde | Ack av- och<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | Redov värde<br>2018-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| Ursprunglig byggnad          | 4 736 972         | -2 391 294                  | -37 833              | 2 307 845                 |
| Ursprunglig mark             | 213 000           |                             |                      | 213 000                   |
| Värme                        | 1 000 000         | -40 000                     | -20 000              | 940 000                   |
| Om- och tillbyggnad          | 49 200            | -13 800                     | -996                 | 34 404                    |
| Fasadrenovering              | 1 430 120         | -714 049                    | -71 507              | 644 564                   |
| Markanläggningar             | 246 544           | -246 544                    | 0                    | 0                         |
| Takomläggning                | 636 006           | -303 615                    | -23 355              | 309 036                   |
| Fastighetsförbättringar I    | 497 555           | -497 555                    | 0                    | 0                         |
| Fastighetsförbättringar II   | 365 000           | -127 750                    | -18 250              | 219 000                   |
| Fastighetsförbättringar III  | 4 257 598         | -1 697 230                  | -85 232              | 2 475 136                 |
| Fastighetsförbättringar IV   | 481 228           | -481 228                    | 0                    | 0                         |
| Fastighetsförbättringar V    | 918 995           | -918 995                    | 0                    | 0                         |
| Fastighetsförbättringar VI   | 134 494           | -134 202                    | -292                 | 0                         |
| Fastighetsförbättringar VII  | 957 740           | -720 045                    | -95 784              | 141 911                   |
| Fastighetsförbättringar VIII | 440 070           | -264 036                    | -44 004              | 132 030                   |
| <b>Byggnader</b>             | <b>16 364 522</b> | <b>-8 550 343</b>           | <b>-397 253</b>      | <b>7 416 926</b>          |

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 16 151 522        | 16 151 522        |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 213 000           | 213 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 364 522</b> | <b>16 364 522</b> |

**Akkumulerade avskrivningar**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -8 550 343        | -8 123 318        |
| Årets avskrivningar                        | -397 253          | -427 025          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-8 947 596</b> | <b>-8 550 343</b> |

**Redovisat värde**
**7 416 926**
**7 814 179**
**Taxeringsvärde**
**2018-12-31**
**2017-12-31**

|                                    |                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 55 000 000         | 55 000 000         |
| Taxeringsvärden byggnad - lokaler  | 3 187 000          | 3 187 000          |
| Taxeringsvärden mark - bostäder    | 45 000 000         | 45 000 000         |
| Taxeringsvärden mark - lokaler     | 1 781 000          | 1 781 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>        | <b>104 968 000</b> | <b>104 968 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Reuterdahl 1

Byggnads- och värdeår: 1960

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 13.



**6 Övriga fordringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

|                                |              |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 4 824        | 4 821        |
| Skattefordringar               | 491          | 2 669        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>5 315</b> | <b>7 490</b> |

**7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

|   |               |            |
|---|---------------|------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 14 872        | 0          |
| Förutbetald kabel-tv                                      | 12 575        | 0          |
| Förutbetalda sociala kostnader                            | 0             | 101        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>27 447</b> | <b>101</b> |

**8 Kassa och bank** **2018-12-31** **2017-12-31**

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 359              | 39               |
| Transaktionskonto bank      | 5 044 343        | 3 691 894        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 044 702</b> | <b>3 691 933</b> |

**9 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**10 Övriga skulder till kreditinstitut** **2018-12-31** **2017-12-31**

| Låneinstitut | Ränta | Konv datum | Amortering     |                  |                  |
|--------------|-------|------------|----------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | 0,85% | 2019-02-11 | 67 468         | 491 524          | 558 992          |
| Stadshypotek | 0,85% | 2019-02-11 | 70 152         | 3 016 443        | 3 086 595        |
| Stadshypotek | 0,85% | 2019-01-03 | 32 000         | 314 000          | 346 000          |
|              |       |            | <b>169 620</b> | <b>3 821 967</b> | <b>3 991 587</b> |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              | 169 620          |                  |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>3 652 347</b> | <b>3 991 587</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| Genomsnittsränta vid årets utgång              | 0,85%     |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | 678 480   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till  | 2 973 867 |

**11 Övriga skulder** **2018-12-31** **2017-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fond för inre underhåll     | 220 881        | 217 704        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 000          | 3 999          |
| <b>Utgående värde</b>       | <b>224 881</b> | <b>221 703</b> |



**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**
**2018-12-31 2017-12-31**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner inkl komp.                                 | 93 700         | 80 000         |
| Upplupna semesterlöner                                    | 0              | 8 543          |
| Uppl pensionskostnader Fora                               | 51             | 0              |
| Upplupen el   | 8 000          | 0              |
| Upplupen värme  | 125 000        | 0              |
| Upplupen sophämtning                                      | 13 000         | 0              |
| Förutbetalda månavgifter/hyror                            | 370 337        | 335 669        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 869          | 5 109          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 11 176         | 0              |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>626 133</b> | <b>429 321</b> |

**13 Ställda säkerheter**
**2018-12-31 2017-12-31**
**Fastighetsinteckning**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet                                  | 7 272 000        | 7 272 000        |
| <b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b> | <b>7 272 000</b> | <b>7 272 000</b> |

Lund 11/4 2019  
 .....  
 ort och datum

Kerstin Olin  
 .....  
 Kerstin Olin

Åke Johansson  
 .....  
 Åke Johansson

Jonas Stieber-Bang  
 .....  
 Jonas Stieber-Bang

Louise Callmer  
 .....  
 Louise Callmer

Dag Niklasson  
 .....  
 Dag Niklasson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2019.

Bertil Ingelström  
 .....  
 Bertil Ingelström  
 Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

### Till årsmötet i Brf Reutherdahl

### Organisationsnummer 745000-0760

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsen förvaltning i Reutherdahl för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Styrelsen har dessutom ansvar för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig och ändamålsenlig grund för uttalanden nedan.

### Uttalanden


Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund den 12 april 2019



Bertil Ingelström



## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



