

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Minerva 27
Org nr: 769611-7683



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Minerva
27 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 2004-12-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168 % till 207 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Minerva 27 i Helsingborg kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1900. Fastighetens adress är Himmelriksgränden 2 samt S Storgatan 15 och 17 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	1
2 r.o.k.	6
3 r.o.k.	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hysesrätter	1
Lokaler	3

Total bostadsarea	1 081 m ²
Total lokalarea	227 m ²
Årets taxeringsvärde	23 761 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 380 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Com Hem AB	Kabel-TV
Öresundskraft	Fjärrvärme
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsskötsel

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 60 tkr och planerat underhåll för 238 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	28 tkr
Installationer	48 tkr
Huskropp utvändigt	162 tkr

Planerat underhåll	År
Byte expansionskärl, slutet litet kärl	2020
Byte takfläkt ca 0,5 m ³ /s.	2020
Rensning ventilationskanaler frånluft	2020
Injustering ventilation frånluft	2020
Lokalreovering	2020
Underhåll Soprum	2020

u

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Liljedahl	Ledamot	2021
Thomas Ekman	Ledamot	2020
Bettina Carlsson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Ekvall Lindström	Suppleant	2020
Matilda Svensson	Suppleant	2020
Anna Brunbäck	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Ståhl	Auktoriserad revisor	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en av föreningens hyresgästlokal gått i konkurs vilket befaras medföra en ekonomisk förlust för föreningen. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

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

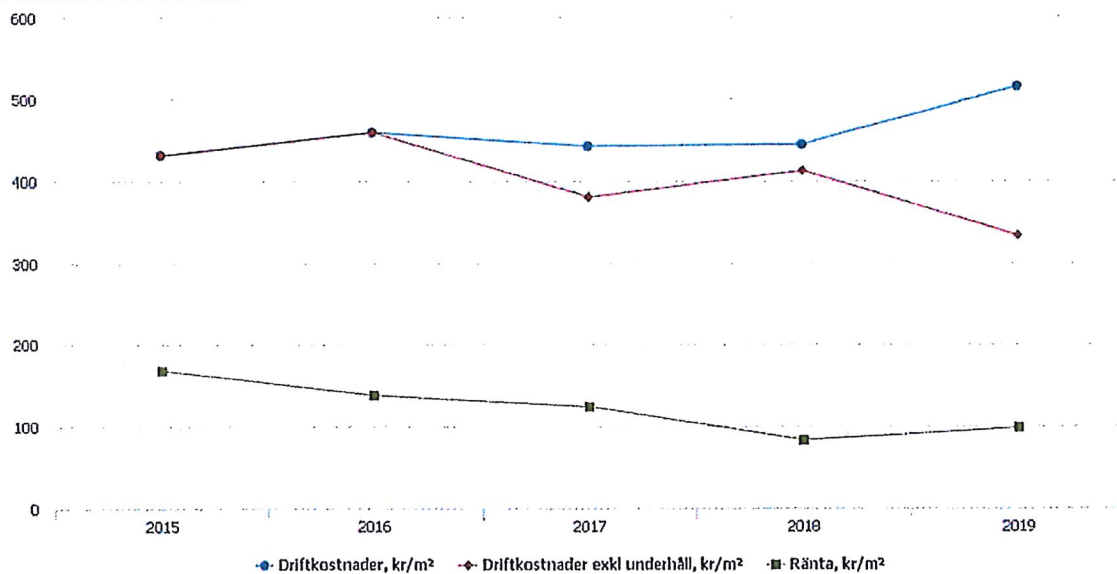
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

4

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 278	1 238	1 210	1 217	1 143
Rörelsens intäkter	1 283	1 244	1 211	1 217	1 143
Resultat efter finansiella poster	-118	-31	61	86	81
Resultat exklusive avskrivningar	201	279	370	393	409
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	145	224	315	338	357
Avsättning till underhållsfond kr/m²	42	42	48	48	45
Balansomslutning	25 759	25 958	26 347	27 384	27 278
Soliditet %	63	63	62	59	59
Likviditet %	200	168	189	365	296
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	721	700	623	623	593
Driftkostnader, kr/m²	515	444	442	459	431
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	333	412	380	459	431
Ränta, kr/m²	98	83	124	138	168
Underhållsfond, kr/m²	165	305	286	300	255

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 259 400	1 390 321	398 801	-767 121	-30 860
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-30 860	30 860
Reservering underhållsfond			55 140	-55 140	
Ianspråktagande av underhållsfond			-237 868	237 868	
Årets resultat					-117 898
Vid årets slut	15 259 400	1 390 321	216 073	-615 253	-117 898

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-797 980
Årets resultat	-117 898
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-55 140
Årets ianspråktagande av underhållsfond	237 868
Summa	-733 150

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 733 150

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 277 604	1 237 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 480	6 009
Summa rörelseintäkter		1 283 084	1 243 737
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-673 221	-580 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 030	-214 958
Personalkostnader	Not 6	-62 270	-60 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-318 482	-309 982
Summa rörelsekostnader		-1 275 003	-1 166 544
Rörelseresultat		8 081	77 192
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 016	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-128 233	-108 117
Summa finansiella poster		-125 980	-108 052
Resultat efter finansiella poster		-117 898	-30 860
Årets resultat		-117 898	-30 860

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 967 512	25 285 994
Summa materiella anläggningstillgångar		24 967 512	25 285 994
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		24 988 512	25 306 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	70 418	46 485
Övriga fordringar		173	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	17 350	40 398
Summa kortfristiga fordringar		87 941	86 967
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	682 606	564 196
Summa kassa och bank		682 606	564 196
Summa omsättningstillgångar		770 547	651 162
Summa tillgångar		25 759 059	25 958 157

4

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	16 649 721	16 649 721	
Fond för yttre underhåll	216 073	398 801	
Summa bundet eget kapital	16 865 794	17 048 522	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-615 252	-767 121	
Årets resultat	-117 898	-30 860	
Summa fritt eget kapital	-733 150	-797 980	
Summa eget kapital	16 132 644	16 250 542	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 241 000	9 321 000
Summa långfristiga skulder		9 241 000	9 321 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	80 000
Leverantörskulder		155	105 933
Skatteskulder		89 864	40 518
Övriga skulder	Not 14	15 942	10 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	199 455	149 617
Summa kortfristiga skulder		385 416	386 614
Summa eget kapital och skulder		25 759 059	25 958 157

Q

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	80-120
Fasad, yttervägg	Linjär	40-60
Fönster, dörrar, portar, balkonger	Linjär	30-50
El, VA, ventilation	Linjär	30-50
Yttertak	Linjär	35-50
Snickerier	Linjär	30-50
Tekniska installationer	Linjär	20-40
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	779 376	757 168
Hyror, bostäder	95 544	91 656
Hyror, lokaler	401 892	397 620
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-9 508
Rabatter	-38 568	-38 568
Bränsleavgifter, bostäder	14 484	14 484
Vattenavgifter	1 020	1 020
Debiterad fastighetsskatt-	23 856	23 856
Summa nettoomsättning	1 277 604	1 237 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 256	3 616
Fakturerade kostnader	1 260	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Övriga rörelseintäkter	960	2 033
Summa övriga rörelseintäkter	5 480	6 009

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-237 868	-42 088
Reparationer	-60 187	-70 723
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 888	-40 976
Försäkringspremier	-20 794	-23 663
Kabel- och digital-TV	-10 545	-13 929
Återbäring från Riksbyggen	2 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-586	-15 291
Serviceavtal	-7 550	-7 318
Obligatoriska besiktningar	-3 433	-20 991
Snö- och halkbekämpning	-4 203	-7 442
Förbrukningsinventarier	-9 413	-29 922
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 008
Vatten	-37 950	-33 176
Fastighetsel	-39 226	-34 397
Uppvärmning	-167 748	-179 269
Sophantering och återvinning	-22 307	-22 095
Förvaltningsarvode drift	-4 824	-36 600
Summa driftkostnader	-673 221	-580 888

u

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-161 228	-166 654
Arvode, yrkesrevisorer	-18 511	-14 103
Övriga förvaltningskostnader	-3 679	-11 380
Kreditupplysningar	-805	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 186	-3 157
Representation	-996	-754
Kontorsmateriel	-3 043	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-26 132	
Medlems- och föreningsavgifter	-910	-4 160
Bankkostnader	-1 540	-2 800
Övriga externa kostnader	0	-11 650
Summa övriga externa kostnader	-221 030	-214 958

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 498	-46 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 163	0
Sociala kostnader	-14 609	-14 516
Summa personalkostnader	-62 270	-60 716

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-314 810	-306 310
Avskrivning Markanläggningar	-3 672	-3 672
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-318 482	-309 982

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-127 864	-107 741
Räntekostnader till kreditinstitut	-369	-376
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 233	-108 117

A

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 571 724	19 204 938
Mark	7 583 650	7 583 650
Markanläggning	183 590	183 590
	27 338 964	26 972 178
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	366 786
	0	366 786
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 338 964	27 338 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 009 489	-1 703 179
Markanläggningar	-43 481	-39 809
	-2 052 970	-1 742 988
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-314 810	-306 310
Årets avskrivning markanläggningar	-3 672	-3 672
	-318 482	-309 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 371 452	-2 052 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 967 513	25 285 994
Varav		
Byggnader	17 247 425	17 562 235
Mark	7 583 650	7 583 650
Markanläggningar	136 438	140 109
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 800 000	16 200 000
Lokaler	2 961 000	2 180 000
Totalt taxeringsvärde	23 761 000	18 380 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 982 000</i>	<i>11 745 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 779 000</i>	<i>6 635 000</i>

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	66 493	16 428
Kundfordringar	36 823	36 823
Nedskrivning av kundfordringar	-32 898	-6 766
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	70 418	46 485

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 758	10 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	30 398
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 593	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 350	40 398

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	0	38
Transaktionskonto	682 606	564 158
Summa kassa och bank	682 606	564 196

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 321 000	9 401 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 241 000	9 321 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-09-30	3 900 000	0	80 000	3 820 000
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-12-30	2 400 000	0	0	2 400 000
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-09-30	3 101 000	0	0	3 101 000
Summa			9 401 000	0	80 000	9 321 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

9

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	15 762	10 486
Avräkning hyror och avgifter	180	60
Summa övriga skulder	15 942	10 546

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 610	14 296
Upplupna räntekostnader	11 749	11 616
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	834	0
Upplupna elkostnader	5 988	0
Upplupna värmekostnader	44 794	26 481
Upplupna styrelsearvoden	47 663	45 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 122	12 670
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 461	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	68 234	39 054
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 455	149 617

Ställda säkerheter

Företagsinteckning

2019-12-31

12 000 000

2018-12-31

12 000 000

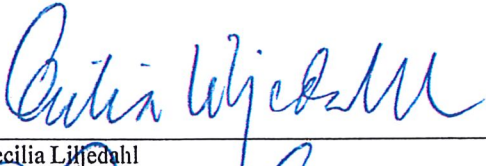
Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Helningborg 14/4-2020

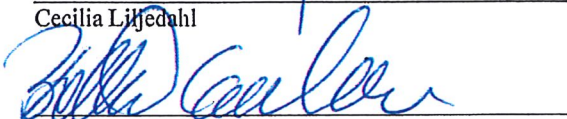
Ort och datum



Cecilia Lijedahl



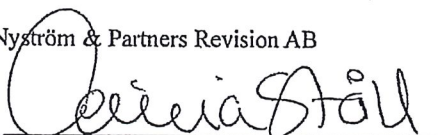
Thomas Ekman



Bettina Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 11/5-2020

Nyström & Partners Revision AB



Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Minerva 27
Org.nr. 769611-7683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Minerva 27 för år 2019.

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 31 december 2019 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.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Minerva 27 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

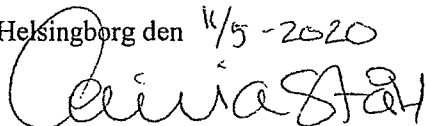
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Helsingborg den 14/5 - 2020



Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 motsvaras 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.

Arsavgift

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 planerliga 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.

Styrelsens ord

Året började med att vi bokade en mer gedigen utredning av stammarnas tillstånd och ålder. Vi ville också ta reda på lite mer om den fukt som finns i källare och i väggar ut mot Himmelriksgränden i första hand. Vi beställde en utredning via vår förvaltare och den pågick i ca två månader. Vi har nu fått en bra genomgång och bedömningen gjordes att våra stammar är helt ok, men är i åldrande skick; ca 40-50 år gamla. Vi har nu lagt in om en ny bedömning i underhållsplanen om ca 8-10 år. Vad gäller fukten så ligger vår fastighet i slutet av sluttningen från Landborgen och har därmed ett konstant flöde av vatten underifrån. I utredningen framkom att det finns en del åtgärder som vi kan göra, men det mesta av fukten är svår att bli av med helt och hållet. Det är ingen fara så länge vi har material som släpper igenom. Detta åtgärdas under det kommande året. En av våra lägenheter i markplan har en vägg som renoverats på föreningens bekostnad just på grund fukt som går igenom med 10 års intervall. Inga mögelangrepp eller annat har konstaterats. Och det finns inget vatten som står och skapar problem. Vi planerar att åtgärda väggarna i de båda källarna inom något år. Även detta läggs in i underhållsplanen att följa upp med några års intervall.

Vad gäller underhåll under året så har vi bytt ut hängrännor in mot gården och ut mot Södra Storgatan. Vi har också målat plåtdelar på taken och kuporna ut mot Södra Storgatan. Vi har bokat service/tvätt av sopkärlen tre ggr per år för att undvika smutsiga behållare. Soprummet är i behov av renovering och kommer att åtgärdas under 2020.

Vår ekonomi är stabil, vi ökade hyrorna med index för andra året i rad vilket skapat en ökad likviditet. Vår målsättning är att inte behöva öka varje år, men ser det som viktigt att hålla jämn takt med ökade kostnader i övrigt. Vi har haft ett större behov av underhåll och renovering av fastigheten som vi nu håller på att komma ikapp. Förvaltningen av fastigheten via Riksbyggen kostar lite extra men vi har bedömt det som bra att tillsvidare ha en stor aktör i ryggen.

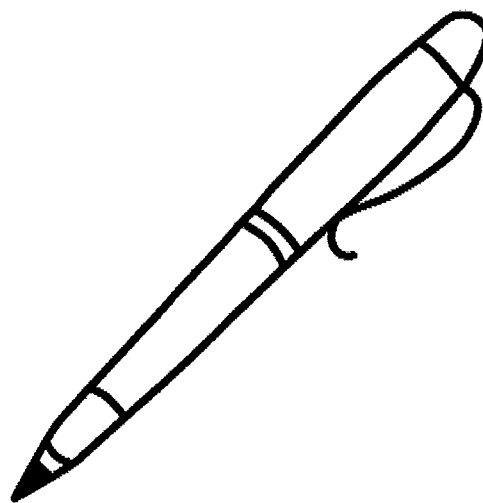
Dessvärre fick en av våra kommersiella hyresgäster svårigheter under året att betala sina hyror varför vi har förlorat en del intäkter. Vi gjorde en överenskommelse att vi avslutade kontraktet vid årets slut och strax innan dess gick verksamheten i konkurs. På grund av detta tror vi inte att vi får tillbaka den skuld de har till föreningen. Som tur var fick vi snabbt en bra ny hyresgäst som tog över 2020-02-01: ägarna till restaurangen *Château Forêt* som ska skapa en bakficka/ett komplement till sin nuvarande verksamhet på Södra Storgatan 19. Vi är mycket glada att få dom som hyresgäst och renovering av lokalen var också nödvändig. Nu står de nya hyresgästerna för en total renovering vilket är mycket bra för både föreningen och fastigheten.

Det är generellt en stor omsättning på hyreslokaler i centrum och det är av största vikt att kunna behålla och vårda de hyresgäster vi har. Men vi är beredda på att fler kan komma att flytta på sig och det blir mer skiften i våra lokaler framöver.

Vi har haft två gemensamma städdagar under året; en på våren och en på hösten. Innergården är populär under sommarhalvåret och vi ökar trivseln allteftersom med planteringar och nya urnor.

I övrigt har året förflutet lugnt och vintern var mild vilket gjort att värmekostnaderna hållits på en lagom nivå.

//Styrelsen



Riksbyggen Brf Minerva 27

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Minerva 27 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

