
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Lerduvan
Org nr: 716420-4740

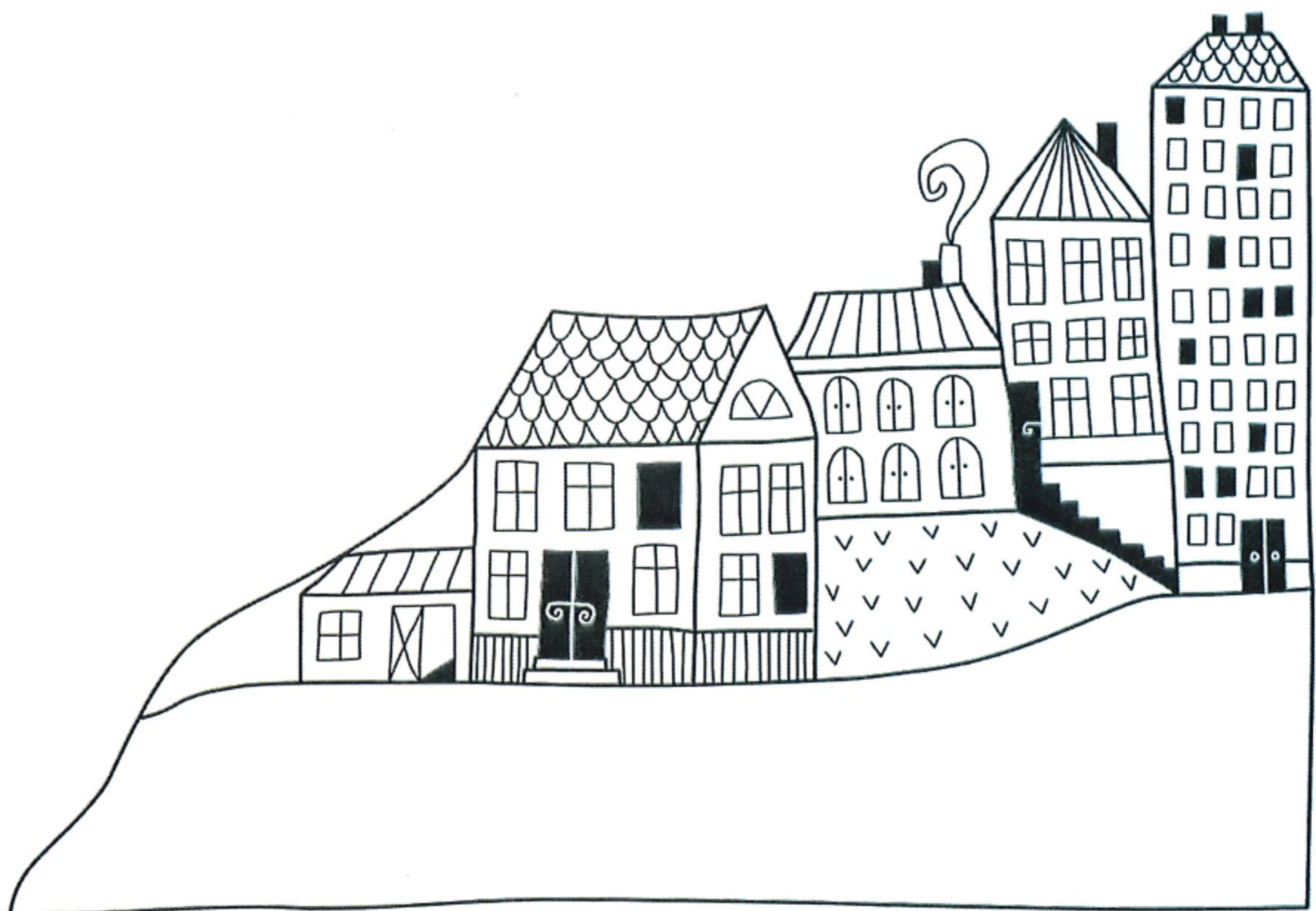


Innehållsförteckning

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

Bilagor

- Styrelsens ord
- Att bo i BRF
- Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lerduvan 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-28.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 138 % till 255 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 586 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haninge Söderby 1:840 i Haninge kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 150 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Kulfångsgatan 2, 4, 6, 8 och 10 samt Vendelsövägen 70, 72, 74, 76 och 78 i Haninge.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkringar. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring som inkluderar styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
31	23	96	150

Dessutom tillkommer

Lokaler *(kvarterlokal)	P-plats i garage	P-platser utomhus	MC- platser
1	62	129	5

*Delägarskap, se under *Föreningen har ingått i följande avtal.*

Total tomtarea	18 718 m ²
Total bostadsarea	14 991 m ²
Årets taxeringsvärde	135 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	135 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

RN

19

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning	Kiwra
Fibernät	Telia Sverige AB
Serviceavtal porttelefoni	Brandbergens Låshörna AB
Parkeringsservice	Parkeringsservice AB

Föreningen är delägare av gemensamhetsanläggningen Söderby ga:24 tillsammans med Semaforen som ägs av Haninge Bostäder. Föreningens andel är 55 procent. Delägarförvaltningen innefattar även markytor inom området.

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 672 855 och planerat underhåll för 385 683. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 613 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 108 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 644 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 364 tkr (91 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 815 tkr (121 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Rh 19

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Låsinstallation	2014	Passagesystem
Utomhus belysning	2014	
Lokaler	2015	Målning
Miljöhus	2015	Sopbehållare
Garage & P-platser	2015	Grindar
Lokaler	2016	Målning
Miljöhus	2016	Sopluckor och soputrustning
Högtrycksspolning av vattenledningar	2016	
Belysning garage	2016	
Garage & P-platser	2016	Montering av polykarbonat
Förråd	2016	
Installationer	2017	Solpaneler
Huskropp utvändigt	2017	Plåtdörrar

Årets utförda underhåll (i tkr)

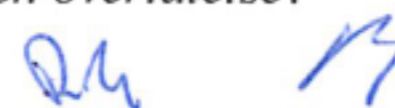
Beskrivning	Belopp
Installationer (armaturer soprum, filter, hissar)	76
Portar och lås	23
Garage och p-platser (armaturer)	286

Planerat underhåll

	År
Hissar	2019

Föreningen tillämpar kostnadsfria avflyttningskontroller för boende i föreningen vid lägenhetsförsäljning och medlemsbyte!

Syftet med avflyttningskontroller är att säkerställa att inga bostadsrätter överläts som har brister avseende föreningens ansvarsområden. Det är ett hjälpmedel för att bevara standarden i fastighetsbeståndet samtidigt som det minskar risken för skadehändelser. Vanliga fel är borttagna radiatorer, diskmaskininstallationer med läckagerisker och otillåtna ändringar av lägenhetens väggar och ventilation. Kontrollerna sker i samband med en överlåtelse.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Forslund	Ordförande	2020
Anita Baerentsen	Sekreterare	2020
Rodrigo Acuna Lopez	Vice ordförande	2019
Leif Lundgren	Ledamot	2019
Nina Rolfsdotter	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2019
Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2019
Richard Molander	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Winthers revisionsbyrå	2019
Per-Olov Thörnberg	2019

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harry Heilä	2019
Ann Jirving	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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

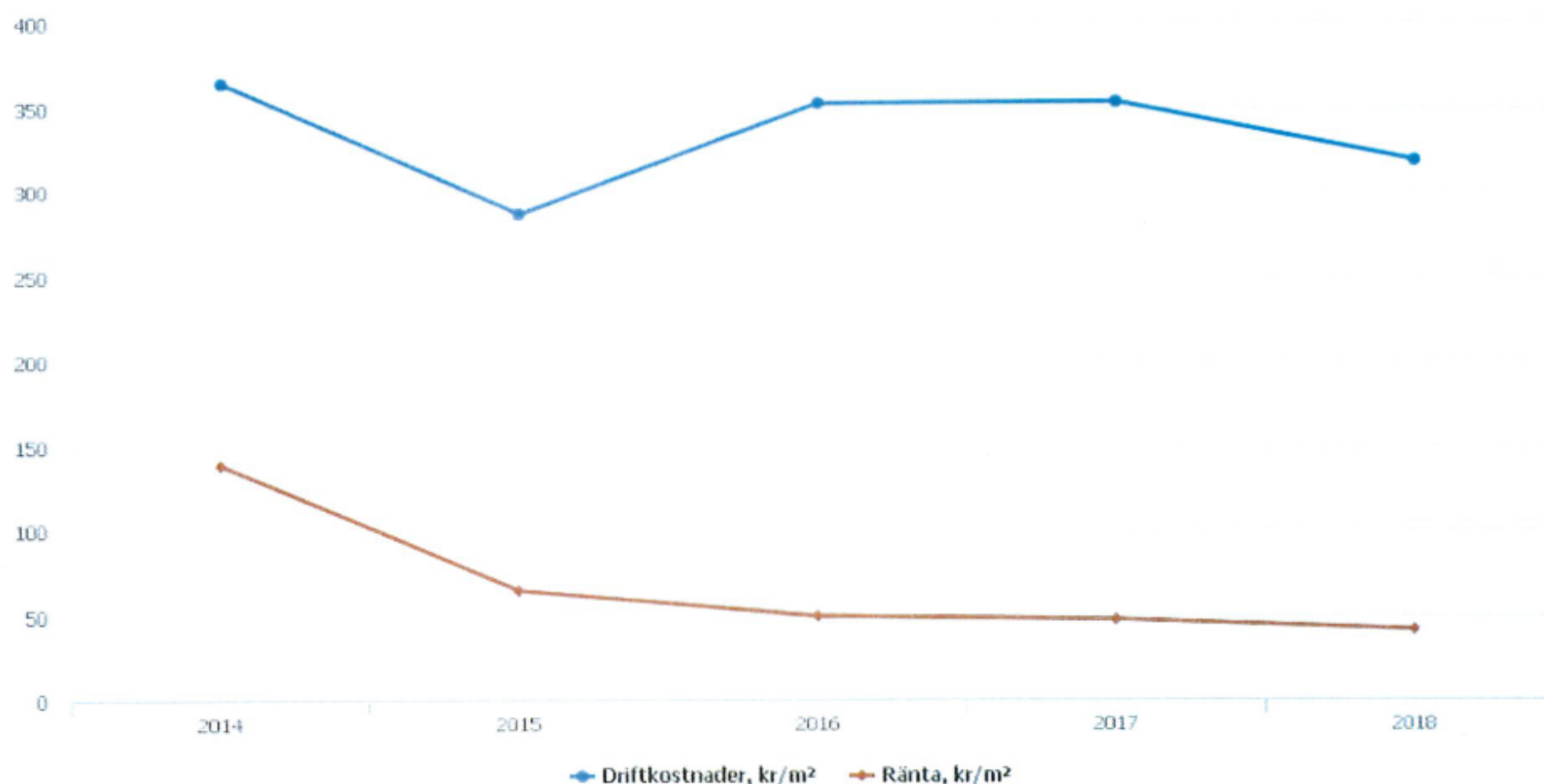
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

RN 17

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 907	12 805	12 765	12 758	12 758
Resultat efter finansiella poster	3 327	2 915	2 953	3 746	2 790
Balansomslutning	144 968	145 276	141 524	141 225	150 019
Soliditet %	39	36	35	33	29
Likviditet %	255	138	283	285	794
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	750	750	750	750	750
Bränsletillägg, kr/m ²	65	65	65	65	65
Driftkostnader, kr/m ²	318	353	352	286	364
Ränta, kr/m ²	41	47	49	64	138
Underhållsfond, kr/m ²	758	663	630	597	563
Lån, kr/m ²	5 785	5 912	5 975	6 175	7 025
Skuldkvot %	6,65	6,86	6,96	7,15	-



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

RM / 3

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 985 010	9 939 211	25 022 930	2 915 211
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 915 211	-2 915 211
Reservering underhållsfond		1 815 000	-1 815 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-385 683	385 683	
Årets resultat				3 327 093
Vid årets slut	14 985 010	11 368 528	26 508 824	3 327 093

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	27 938 141
Årets resultat	3 327 093
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 815 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	385 683
Summa	29 835 917

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **29 835 917**

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

RM 19

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 907 359	12 805 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 658	126 835
Summa rörelseintäkter		13 045 017	12 932 316
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 762 970	-5 286 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 915 461	-1 796 795
Personalkostnader	Not 6	-342 906	-316 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 259 303	-2 068 633
Summa rörelsekostnader		-9 280 640	-9 468 795
Rörelseresultat		3 764 377	3 463 521
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	158 880	152 260
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 999	11 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-617 164	-711 626
Summa finansiella poster		-437 285	-548 310
Resultat efter finansiella poster		3 327 093	2 915 211
Årets resultat		3 327 093	2 915 211

RM

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	131 305 579	130 704 663
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 906 541	2 610 980
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	2 443 280
Summa materiella anläggningstillgångar		133 212 120	135 758 923
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 655 000	1 655 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 655 000	1 655 000
Summa anläggningstillgångar		134 867 120	137 413 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	11 449	0
Övriga fordringar	Not 16	246 081	246 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	483 423	544 005
Summa kortfristiga fordringar		740 953	790 461
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 360 710	7 072 035
Summa kassa och bank		9 360 710	7 072 035
Summa omsättningstillgångar		10 101 663	7 862 496
Summa tillgångar		144 968 783	145 276 419

RM / 9

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 985 010	14 985 010
Fond för yttre underhåll		11 368 528	9 939 211
Summa bundet eget kapital		26 353 538	24 924 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		26 508 824	25 022 930
Årets resultat		3 327 093	2 915 211
Summa fritt eget kapital		29 835 917	27 938 141
Summa eget kapital		56 189 454	52 862 362
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	84 820 847	86 720 847
Summa långfristiga skulder		84 820 847	86 720 847
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 900 000	1 900 000
Leverantörsskulder	Not 20	867 559	925 106
Skatteskulder	Not 21	3 485	185
Övriga skulder	Not 22	72 108	78 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 115 331	2 788 986
Summa kortfristiga skulder		3 958 482	5 693 211
Summa eget kapital och skulder		144 968 783	145 276 419

RM JS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Solceller	Linjär	25
Markarbete-IMD	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

RM / 19

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 245 384	11 240 395
Hyrer, lokaler	61 868	64 256
Hyrer, garage	274 950	242 700
Hyrer, p-platser	271 700	309 559
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 964	-13 488
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-13 100	-4 950
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 481	-7 158
Rabatter	0	-350
Debiterad uppvärmning, bostäder	974 616	974 517
Elavgifter	101 386	0
Summa nettoomsättning	12 907 359	12 805 481

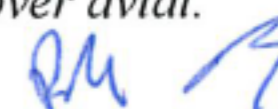
Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	45 029	35 455
Övriga ersättningar	22 219	13 501
Fakturerade kostnader	1 080	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-25
Övriga rörelseintäkter	69 330	74 527
Försäkringsersättningar	0	3 197
Summa övriga rörelseintäkter	137 658	126 835

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-385 683	-1 320 622
Reparationer	-672 855	-683 264
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-200 550	-197 250
Kostnad gemensamhetslokal	-31 003	-221 824
Försäkringspremier	-171 372	-163 609
Återbäring från Riksbyggen	20 875	25 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 316	0
Serviceavtal	-37 553	-35 640
Obligatoriska besiktningar	-170 380	-129 807
Bevakningskostnader	-192 430	-75 569
Snö- och halkbekämpning	-285 614	-197 928
Avflyttningskontroller	-11 375	-18 000
Förbrukningsinventarier	-14 348	-60 735
Vatten	-620 670	-562 100
Fastighetsel	-837 408	-589 230
Uppvärmning	-663 852	-656 071
Sophantering och återvinning	-252 297	-215 231
Förvaltningsarvode drift	-197 139	-185 504
Summa driftkostnader	-4 762 970	-5 286 584

Förvaltningsarvode drift innefattar fastighets- och trädgårdsskötsel samt teknisk förvaltning som är utöver avtal.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 246 968	-1 234 830
IT-kostnader	-462 342	-410 627
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-26 750
Övriga förvaltningskostnader	-46 363	-6 624
Kreditupplysningar	-4 950	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 507	-11 424
Representation	0	-37 942
Kontorsmateriel	-27 138	-23 645
Telefon och porto	-24 595	-26 590
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Köpta tjänster	0	-1 356
Bankkostnader	-2 300	-1 475
Övriga externa kostnader	-44 548	-7 808
Summa övriga externa kostnader	-1 915 461	-1 796 795

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-93 600	-94 750
Sammanträdesarvoden	-90 000	-110 400
Övriga ersättningar	0	-2 924
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-69 740	-37 240
Övriga kostnadsersättningar	-18 900	-8 900
Övriga personalkostnader	-4 200	0
Sociala kostnader	-66 466	-62 569
Summa personalkostnader	-342 906	-316 783

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 068 633	-2 068 633
Avskrivning IMD installation	-111 231	0
Avskrivning Installationer (Solceller)	-79 439	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 259 303	-2 068 633

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	158 880	152 260
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	158 880	152 260

DM ↗

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 898	10 950
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	0
Övriga ränteintäkter	0	106
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 999	11 056

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-616 628	-711 626
Övriga räntekostnader	-536	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-617 164	-711 626

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	206 863 272	206 863 272
Mark	974 000	974 000
Solceller	1 985 980	0
IMD installation	2 780 780	0
	212 604 032	207 837 272
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	212 604 032	207 837 272

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-77 132 609	-75 063 976
	- 77 132 609	- 75 063 976

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 068 633	-2 068 633
Årets avskrivning Solceller	-79 439	
Årets avskrivning IMD	-111 231	
	- 2 259 303	- 2 068 633

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 79 391 912	- 77 132 609
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	133 212 120	130 704 663
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	127 662 030	129 730 663
Mark	974 000	974 000
Solceller	1 906 541	
IMD	2 669 549	

Taxeringsvärden

Bostäder	135 000 000	135 000 000
----------	-------------	-------------

RM 15

Totalt taxeringsvärde	135 000 000	135 000 000
varav byggnader	105 000 000	105 000 000
varav mark	30 000 000	30 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	2 610 980	2 610 980
	2 610 980	2 610 980
Omföres till "Installation på egen fastighet", Not 11	-2 610 980	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 610 980

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Solceller	2 443 280	1 422 650
	2 443 280	1 422 650
Årets investeringar		
Solceller	0	1 020 630
	0	1 020 630
Omföres till "Markanläggningar", Not 11	-2 443 280	0
Vid årets slut	0	2 443 280

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 655 000	1 655 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 655 000	1 655 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 449	97 603
Kundfordringar	0	-97 603
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 449	0

QM /

Not 16 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	246 081	246 081
Andra kortfristiga fordringar	0	375
Summa övriga fordringar	246 081	246 456

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 857	57 525
Förutbetalda driftkostnader	0	139 668
Förutbetalt förvaltningsarvode	336 464	311 742
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	37 068	35 070
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 034	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483 423	544 005

Not 18 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	5 855 955	4 835 855
Företagskonto	10 950	0
Transaktionskonto	3 493 805	2 236 180
Summa kassa och bank	9 360 710	7 072 035

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	86 720 847	88 620 847
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 900 000	-1 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	84 820 847	86 720 847

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,56%	2018-05-22	88 620 847,00	0,00	1 900 000,00	86 720 847,00
Summa			88 620 847,00	0,00	1 900 000,00	86 720 847,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 900 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 77 220 847 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

RM →

Not 20 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	867 559	925 106
Summa leverantörskulder	867 559	925 106

Not 21 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	3 485	185
Summa skatteskulder	3 485	185

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 372	61 877
Skuld sociala avgifter och skatter	11 838	1 687
Avräkning hyror och avgifter	210	10 678
Oidentifierade inbetalningar	-313	4 692
Summa övriga skulder	72 108	78 933

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 234	0
Upplupna räntekostnader	11 335	0
Upplupna driftskostnader	0	56 855
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 293 560
Upplupna elkostnader	63 270	90 126
Upplupna värmekostnader	0	80 521
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 601
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 500
Upplupna styrelsearvoden	147 150	148 849
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 236	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	768 606	1 086 975
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 115 331	2 788 986

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 237 400	9 237 400
Haninge kommun har ställt borgen begränsad till 126 171 000 kr		

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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


Uppdatering av förhållandet av tidigare benämnt samfälligheten Golvläggaren är påbörjad och rättelse av benämning är att föreningen är delägarförvaltare för anläggningen tillsammans med tillhörande markområde tillsammans med Haninge Bostäder. Detta då samfälligheten inte blivit registrerad i samfällighetsregistret vid bildandet.


RM ↗


Styrelsens underskrifter


Vendelsö 2019-04-13
Ort och datum


Christer Forslund



Anita Baerentsen


Rodrigo Acuna Lopez


Leif Lundgren


Nina Rolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5 2019


Engzells Revisionsbyrå
Per Engzell
Auktoriserad revisor


Richard Molander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerduvan, org.nr 716420-4740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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.

SM 19

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.

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerduvan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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

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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-05-07



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Richard Molander
Revisor

Styrelsens ord

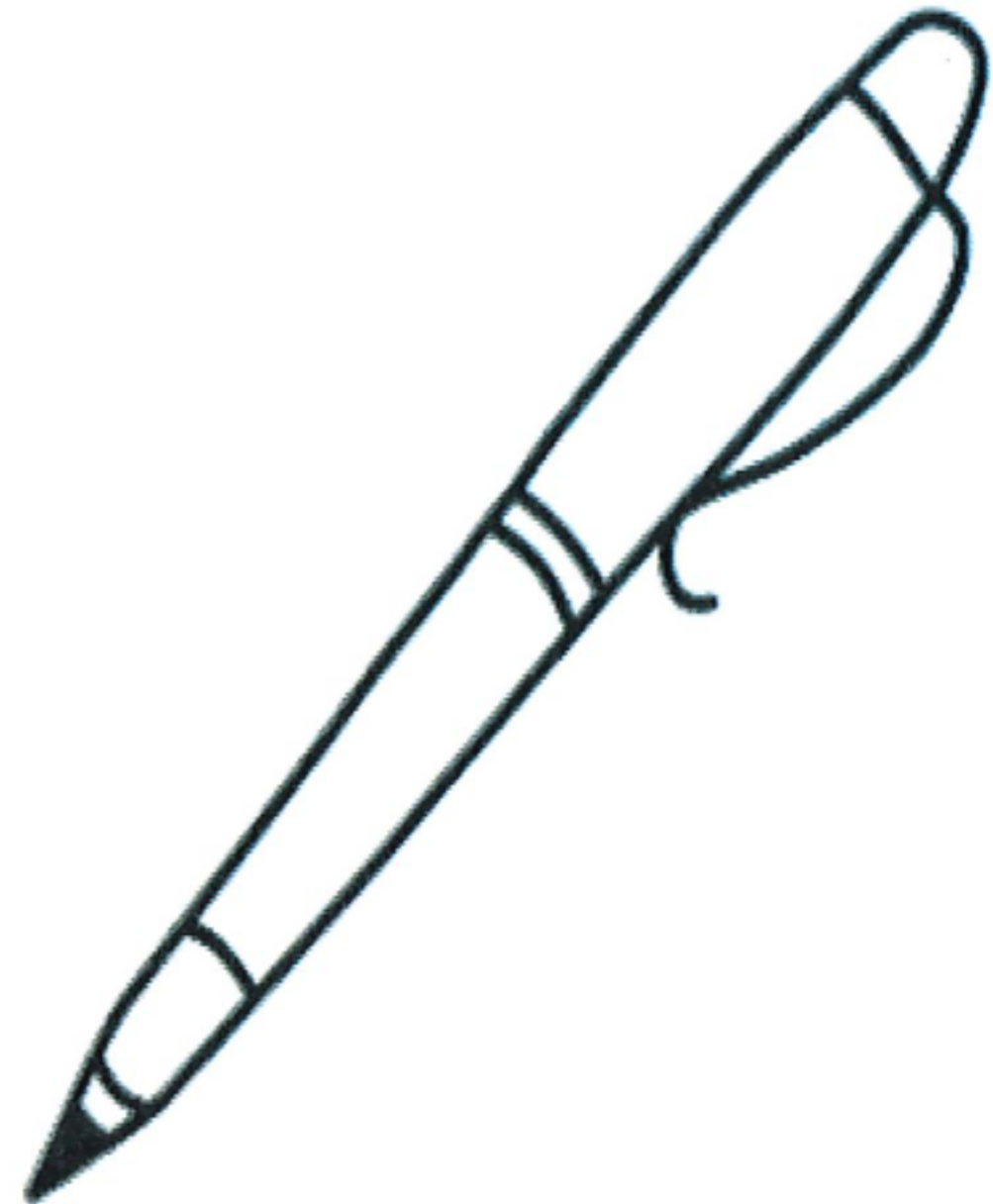
Styrelsen har fortsatt att arbeta för hållbarhet ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Föreningens ekonomi är fortsatt god och vi har nu en fast amortering på 475 000: - per kvartal för att få ner föreningens skulder. Det och de låga räntorna gör att styrelsen inte behöver höja årsavgiften i år heller.

Hösten och vintern har varit rätt stökig med en trasig hiss på Vendelsövägen 72 där Schindler Hiss inte lyckades laga den på fyra månader. Det löstes sedan på en vecka av Amsler Hiss som sedan fått uppdrag att renovera samtliga 10 hissar. Föreningens goda ekonomi gör att detta kan göras utan att behöva ta upp fler lån.

Investeringen i gemensamt elavtal och draging av ledningar för detta är en mycket positiv åtgärd för alla medlemmar. Tyvärr blev det en hel del smolk i glädjebägaren eftersom Vattenfall krånglade med avslutning av alla enskilda abonnemang och fortsatte fakturera. Detta ska nu äntligen vara löst och alla fått tillbaka sina pengar. Det innebär att hela besparingen har börjat och varje hushåll sparar pengar på elanvändningen.

Det har också varit lite problem med anslutningen till våra solpaneler vilket medfört att föreningen inte fått full effekt på anläggningen. Trots detta har vi kunnat producera mycket el som kunnat användas i den egna fastigheten och därmed sparat pengar. Det strulade också länge med Telias utrustning vilket medfört att Securitas inte kunnat övervaka helt enligt planerna. Även detta är nu löst efter många kontakter från oss och vår entreprenör.

För att förbättra den yttre miljön har vi bytt trasiga plattor på gårdarna och samtidigt målat om parkeringsrutor och bytt trasiga räcken. Styrelsen har fått återkoppling på att många uppskattar det jobb som Bozena på Riksbyggen gör med rabatter och annat för att hålla området snyggt.



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 folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Lerduvan

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

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

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

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

