

---

# Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggens BRF Villingen  
Org nr: 775000-0221







## DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning.  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande.  
.....

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 4  
Resultaträkning ..... 8  
Balansräkning ..... 9  
Noter ..... 11



L

4



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF Villingen  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-09-01 till 2019-08-31

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 1954-02-01. Nya stadgar har registrerades hos bolagsverket 2018-01-27. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 653 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Villingen 1 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 60 lägenheter samt 5 garagebyggnader uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955 genom fackföreningarnas byggproduktion. Fastighetens adress är Esbjörnsgratan i Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Proinova.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Örebro kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-09-01 med en årlig avgäld på 240 312 kr.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 3 rum och kök | 39    |           |
| 4 rum och kök | 21    |           |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal garage    | 26    |           |
| Antal p-platser | 10    |           |

Total tomtarea 23 044 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 5 233 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 53 608 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 44 016 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. 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 |
| Markskötsel           | Riksbyggen |
| Kabel-TV              | ComHem AB  |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 403 tkr och planerat underhåll för 328 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 446 tkr totalt för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 515 tkr /år. Avsättning till fond för yttreunderhåll har för verksamhetsåret skett med 600 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Beskrivning               | År        | Kommentar |
| Stambyte                  | 2003      |           |
| Fönsterbyte               | 2006      |           |
| Fjärrvärmeinstallation    | 2002      |           |
| Takreovering              | 2015-2016 |           |
| Asfaltering               | 2016      |           |
| Lyckstolpar               | 2017      |           |

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning          | Belopp     |
|----------------------|------------|
| Markytor, lekplatser | 327 803 kr |

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Staffan Söderberg          | Ordförande         | 2019                                  |
| Mikael Granberg            | Ledamot            | 2019                                  |
| Lillemor Kyllengård        | Ledamot            | 2020                                  |
| Malin Eliasson             | Ledamot Riksbyggen | 2019                                  |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Britta Balke               | Suppleant            | 2019                                  |
| Mats Kumlin                | Suppleant            | 2019                                  |
| Peter Schedwin             | Suppleant            | 2019                                  |
| Thomas Kajan               | Suppleant Riksbyggen | 2019                                  |

#### Revisorer och övriga funktionärer

|                    |                       |              |
|--------------------|-----------------------|--------------|
| Gert-Ove Levinsson | Auktoriserad revisor  | Öhrlings PwC |
| Anneli Söderberg   | Föreningsvald revisor |              |

#### Valberedning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Roger Strindberg | Sammanställande |
| Björn Nilsson    |                 |

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 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 1 %. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 467 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 2 579     | 2 580     | 2 560     | 2 537     | 2 509     |
| Resultat efter finansiella poster | 324       | 641       | 802       | 542       | 115       |
| Soliditet %                       | 38        | 36        | 33        | 28        | 24        |

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet          |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 150 000         | 4 027 306        | -165 896            | 640 894        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | 640 894             | -640 894       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 600 000          | -600 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -327 803         | 327 803             |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 323 609        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>150 000</b>  | <b>4 299 503</b> | <b>202 801</b>      | <b>323 609</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 474 999        |
| Årets resultat                          | 323 609        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -600 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 327 803        |
| <b>Summa</b>                            | <b>526 411</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **526 411**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 2 579 283                | 2 579 760                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 160 764                  | 38 667                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>2 740 047</b>         | <b>2 618 427</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4 | -1 704 431               | -1 220 975               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -207 419                 | -225 408                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -59 955                  | -68 396                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -329 487                 | -329 487                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-2 301 291</b>        | <b>-1 844 265</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>438 756</b>           | <b>774 162</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 8 640                    | 8 640                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 8 848                    | 9 621                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -132 636                 | -151 528                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-115 148</b>          | <b>-133 267</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>323 609</b>           | <b>640 894</b>           |
| <br>  |       |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>323 609</b>           | <b>640 894</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr   |       | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |       |                   |                   |
| Byggnader och mark  | Not 7 | 6 036 362         | 6 365 848         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |       | <b>6 036 362</b>  | <b>6 365 848</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |       |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag |       | 90 000            | 90 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |       | <b>90 000</b>     | <b>90 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |       | <b>6 126 362</b>  | <b>6 455 848</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |       |                   |                   |
| Övriga fordringar   |       | 43 253            | 33 253            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 8 | 134 284           | 124 837           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |       | <b>177 537</b>    | <b>158 090</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>   |       |                   |                   |
| Kassa och bank  | Not 9 | 6 947 387         | 6 339 243         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |       | <b>6 947 387</b>  | <b>6 339 243</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |       | <b>7 124 924</b>  | <b>6 497 333</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>   |       | <b>13 251 286</b> | <b>12 953 181</b> |

↳

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 150 000           | 150 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 299 503         | 4 027 306         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 449 503</b>  | <b>4 177 306</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 202 802           | -165 896          |
| Årets resultat                               |        | 323 609           | 640 894           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>526 411</b>    | <b>474 999</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>4 975 914</b>  | <b>4 652 305</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 10 | 7 788 000         | 6 351 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 788 000</b>  | <b>6 351 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 10 | 63 000            | 1 563 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 12 080            | 19 593            |
| Skatteskulder                                |        | 108 117           | 69 189            |
| Övriga skulder                               |        | 21 395            | 22 380            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 282 780           | 275 714           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>487 372</b>    | <b>1 949 876</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>13 251 286</b> | <b>12 953 181</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 25       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 25-50    |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 445 892                | 2 437 144                |
| Hyror, garage                         | 142 964                  | 143 424                  |
| Hyror, p-platser                      | 10 380                   | 10 380                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -14 474                  | -6 408                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 479                   | -4 780                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 579 283</b>         | <b>2 579 760</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 31 839                   | 38 487                   |
| Fakturerade kostnader               | 180                      | 180                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 180                      | 0                        |
| Försäkringsersättningar             | 128 565                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>160 764</b>           | <b>38 667</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -327 803                 | -210 168                 |
| Reparationer                         | -402 966                 | -119 108                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -402 060                 | -402 060                 |
| Tomträttsavgäld                      | -240 312                 | -240 312                 |
| Försäkringspremier                   | -82 525                  | -73 210                  |
| Kabel- och digital-TV                | -30 619                  | -27 700                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 7 800                    | 5 500                    |
| Snö- och halkbekämpning              | -83 810                  | -58 482                  |
| Förbrukningsinventarier              | -757                     | -200                     |
| Fordons- och maskinkostnader         | -2 148                   | -410                     |
| Fastighetsel                         | -26 560                  | -25 503                  |
| Sophantering och återvinning         | -59 478                  | -66 738                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -53 193                  | -2 584                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-1 704 431</b>        | <b>-1 220 975</b>        |



## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -149 234                 | -165 461                 |
| IT-kostnader                               | -984                     | -938                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -13 500                  | -11 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -28 334                  | -23 596                  |
| Kreditupplysningar                         | -225                     | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 877                   | -11 509                  |
| Kontorsmateriel                            | -4 575                   | -4 280                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | 0                        | -5 760                   |
| Bankkostnader                              | -2 090                   | -2 865                   |
| Övriga externa kostnader                   | -600                     | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-207 419</b>          | <b>-225 408</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|   | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -3 210                   | -9 918                   |
| Styrelsearvoden                                       | -18 000                  | -23 165                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -12 190                  | -21 200                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 700                   | 1 000                    |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -4 644                   | 0                        |
| Pensionskostnader                                     | -159                     | -26                      |
| Sociala kostnader                                     | -19 051                  | -15 086                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-59 955</b>           | <b>-68 396</b>           |

⌋

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 4 041 160          | 4 041 160          |
| Tillkommande utgifter                                  | 10 300 000         | 10 300 000         |
| Markinventarier  | 5 645              | 5 645              |
|  | <b>14 346 805</b>  | <b>14 346 805</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>14 346 805</b>  | <b>14 346 805</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -3 824 201         | -3 780 825         |
| Tillkommande utgifter                                  | -4 151 111         | -3 865 000         |
| Markinventarier  | -5 645             | -5 645             |
|  | <b>-7 980 957</b>  | <b>- 7 651 470</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -43 376            | -43 376            |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -286 111           | -286 111           |
|  | <b>- 329 487</b>   | <b>-329 487</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 8 304 799</b> | <b>-7 980 957</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>6 036 361</b>   | <b>6 365 848</b>   |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 173 583            | 216 959            |
| Tillkommande utgifter                                  | 5 862 778          | 6 148 889          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 | <b>53 608 000</b>  | <b>53 608 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>28 408 000</i>  | <i>28 408 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>25 200 000</i>  | <i>25 200 000</i>  |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 5 886          | 6 254          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 28 959         | 24 606         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 9 335          | 13 873         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 10 000         | 0              |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 80 104         | 80 104         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>134 284</b> | <b>124 837</b> |

⌋



**Not 9 Kassa och bank**

|                             | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel SBAB              | 2 525 875        | 2 547 891        |
| Transaktionskonto           | 4 421 512        | 3 791 352        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 947 387</b> | <b>6 339 243</b> |

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån   | 7 851 000        | 7 914 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -63 000          | -1 563 000       |
| Nästa års omsättning av lån                                      | -1 500 000       |                  |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>6 288 000</b> | <b>6 351 000</b> |

| Kreditgivare | Räntesats <sup>1</sup> | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,33%                  | 2019-11-28          | 1 500 000,00        | 0,00                 | 0,00               | 1 500 000,00        |
| SWEDBANK     | 3,53%                  | 2020-12-18          | 2 173 500,00        | 0,00                 | 63 000,00          | 2 110 500,00        |
| SWEDBANK     | 0,96%                  | 2021-06-23          | 4 240 500,00        | 0,00                 | 0,00               | 4 240 500,00        |
| <b>Summa</b> |                        |                     | <b>7 914 000,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>63 000,00</b>   | <b>7 851 000,00</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 63 tkr samt omsätta lån för 1 500 tkr, varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5 års period uppgår till 315 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 7 536 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen.

**Ställda säkerheter**

|                        | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 728 000 | 10 728 000 |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


|   | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 7 769          | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 18 418         | 18 721         |
| Upplupna elkostnader                                      | 0              | 2 385          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0              | 1 148          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 44 591         | 53 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 10 000         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 202 002        | 200 460        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>282 780</b> | <b>275 714</b> |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Örebro 2019-10-31  
Ort och datum

  
Staffan Söderberg

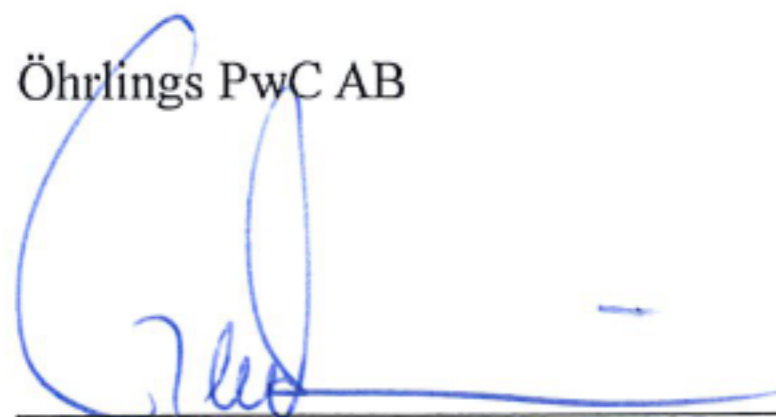
  
Malin Eliasson

  
Lillemor Kyllengård

  
Mikael Granberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-31

Öhrlings PwC AB



Gert-Ove Levinsson  
Auktoriserad revisor



Anneli Söderberg  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Villingen, org. nr 775000-0221

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Villingen för räkenskapsår 2018-09-01–2019-08-31.

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 augusti 2019 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 avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det



finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Villingen för räkenskapsår 2018-09-01–2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

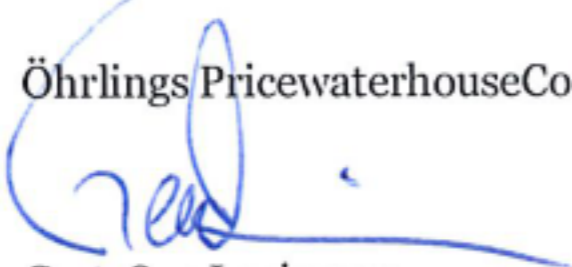
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.



Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 31 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gert-Ove Levinsson  
Auktoriserad revisor



Anneli Söderberg  
Förtroendevald revisor

# Riksbyggens BRF Villingen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggens BRF Villingen 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.