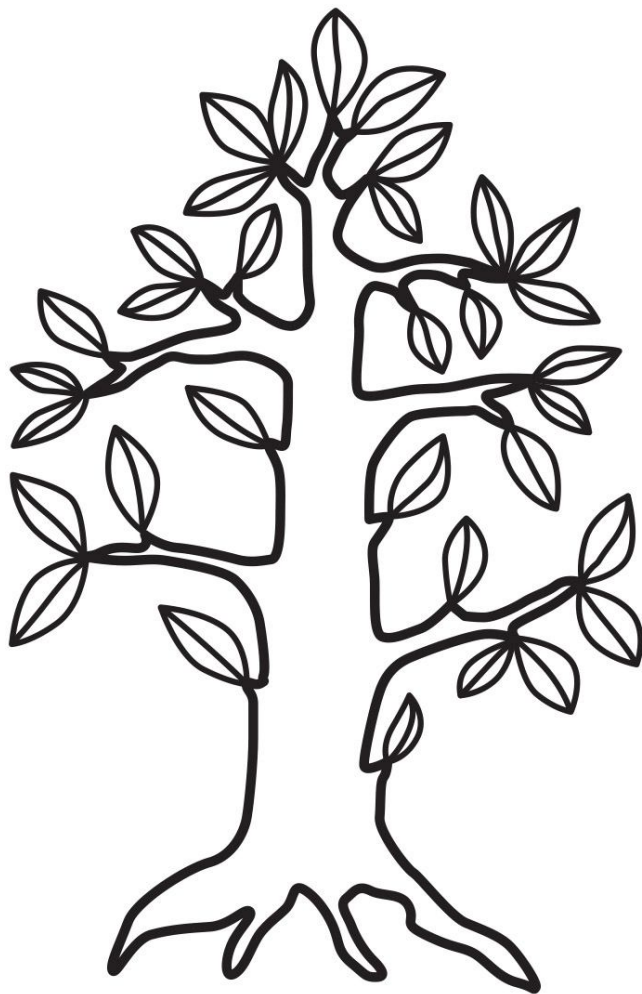

Årsredovisning

RBF Domarringen
Org nr: 716407-3988

2016-07-01 – 2017-06-30



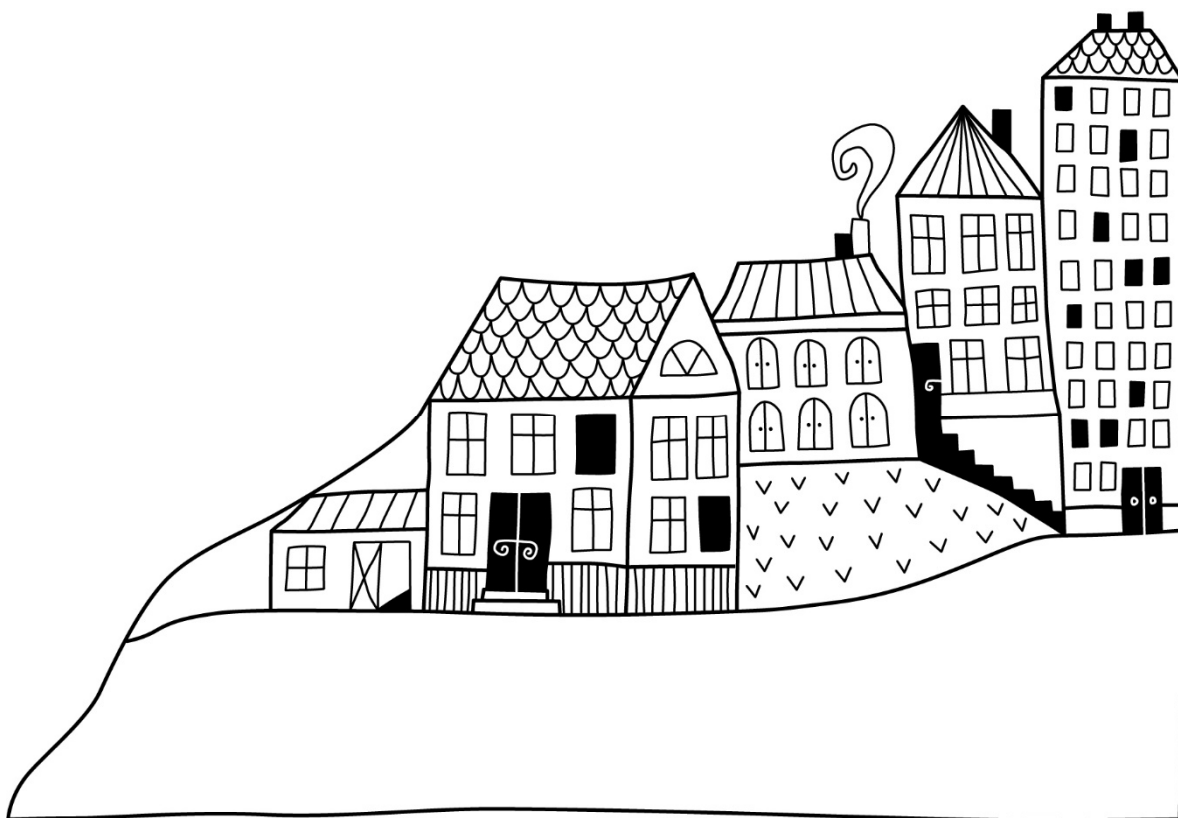
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Domarringen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30

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 1986-07-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-16.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre kostnader för underhåll. Den ökade underhållskostnaden kompenseras till stor del av lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat beroende på högre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat p.g.a det gynsamma ränteläget.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a högre kostnader för underhåll än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 434 % till 552 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 035 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 871 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Domarringen 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 19 byggnader med 184 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Rudeboksvägen 568-936 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
64	60	60	184
Föreningslokal: 1 st		Antal garage: 83 st	Antal P-platser: 112 st

Total tomtarea: 78 748 m²

Total bostadsarea: 15 452 m²

Total lokalarea: 498 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 201 tkr och planerat underhåll för 1 689 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 423 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 442 tkr (93,5 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 753 tkr vilket är den långsiktigt genomsnittliga kostnaden som ges av underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av lekplatser	2009
Målning av Plank	2010
Underhåll av lekplatser	2010
Lagning och målning av plank	2011
Tvätt och målning av plåtar	2011
Lagning av tegelfasader	2011
Underhållsspolning stammar	2011
Omläggning plattor	2012
Byte av sand i sandlådor	2014
Rensning ventilationskanaler	2016
Tvätt av plåtar och tak	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Skyltning	44
Värmeväxlare	88
Tegelfasader	777
Singel vid garager	53
Garageportar	727

Kommande underhåll enligt underhållsplan

Planerat underhåll	År
Träpaneler	2018-2021
Balkongräcken	2018-2021
Underhåll av lägenhetsaggregat	2018-2021

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Carlsson	Ordförande		2018
Eva Larsson	Vice ordförande		2018
Karin Hallbeck	Sekreterare		2017
Erik Olofson			2017
Rolf Sällryd			2018
Andreas Slivka		Utsedd av Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Knutsson		2017
Thomas Åberg		2017
Peter Frennhoff	Utsedd av Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor
Liudmyla Rosvall	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter
Lars Andersson

Valberedning
Gunnvi Crona
Aleksander Aleksiev

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 262 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 254 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	9 688	9 687	9 687	9 686	9 687
Resultat efter finansiella poster	836	1 623	1 343	1 762	1 479
Resultat före avskrivningar	1 871	2 658	2 378	2 725	2 441
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	118	1 358	528	1 125	591
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	113	82	116	100	116
Balansomslutning	87 556	87 503	86 563	90 916	89 885
Soliditet %	26	25	23	20	19
Likviditet %	552	434	366	549	806
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr/m ²	58	58	58	58	58
Driftkostnader, kr/m ²	337	230	297	242	262
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	228	216	256	241	257
Ränta, kr/m ²	86	128	141	173	179
Lån, kr/m ²	4 126	4 044	4 092	4 456	4 507
Skuldkvot %	6,55	6,74	7,33	7,42	7,50

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 541 004	14 542 412	1 868 639	1 622 534
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 622 534	-1 622 534
Reservering underhållsfond		1 753 000	-1 753 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 689 147	1 689 147	
Årets resultat				836 264
Vid årets slut	3 541 004	14 606 265	3 427 320	836 264

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 491 172
Årets resultat	836 264
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 753 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 689 147
Summa	4 263 583
Att balansera i ny räkning	4 263 583

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 687 842	9 686 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 073	15 063
Summa rörelseintäkter		9 735 915	9 701 897
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 210 665	-3 669 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 366 760	-1 370 516
Personalkostnader	Not 6	-203 658	-175 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 035 050	-1 035 049
Summa rörelsekostnader		-7 816 133	-6 250 647
RÖRELSERESULTAT		1 919 782	3 451 250
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	200 928	200 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 707	18 472
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 324 153	-2 048 117
Summa finansiella poster		-1 083 518	-1 828 717
Resultat efter finansiella poster		836 264	1 622 534
Resultat före skatt		836 264	1 622 534
Årets resultat		836 264	1 622 534

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 580 383	75 610 681
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	4 752
Summa materiella anläggningstillgångar		74 580 383	75 615 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 184 000	2 184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 184 000	2 184 000
Summa anläggningstillgångar		76 764 383	77 799 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	51 368	500
Övriga fordringar	Not 15	200 928	66 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	90 805	159 193
Summa kortfristiga fordringar		343 101	226 345
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 448 614	9 477 569
Summa kassa och bank		10 448 614	9 477 569
Summa omsättningstillgångar		10 791 715	9 703 914
SUMMA TILLGÅNGAR		87 556 098	87 503 347

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 541 004	3 541 004	
Fond för yttre underhåll	14 606 265	14 542 412	
Summa bundet eget kapital	18 147 269	18 083 416	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 427 319	1 868 639	
Årets resultat	836 264	1 622 534	
Summa fritt eget kapital	4 263 583	3 491 172	
Summa eget kapital	22 410 853	21 574 589	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	63 191 845	63 694 345
Summa långfristiga skulder		63 191 845	63 694 345
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	219 225	137 297
Skatteskulder	Not 20	11 378	2 730
Övriga skulder	Not 21	9 425	780
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 22	565 000	815 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 148 372	1 278 607
Summa kortfristiga skulder		1 953 400	2 234 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	87 556 098	87 503 347	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2086
Byggnadsinventarie (frånluftsfläkt)	Linjär	7	2019
Inventarier (hjärtstartare)	Linjär	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 539 305	8 539 315
Hyror, garage	179 286	178 264
Hyror, p-platser	68 446	68 446
Bränsleavgifter, bostäder	900 805	900 809
Summa nettoomsättning	9 687 842	9 686 834

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga ersättningar	2 016	0
Fakturerade kostnader	3 240	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	254	276
Övriga rörelseintäkter	31 147	0
Försäkringsersättningar	11 416	12 627
Summa övriga rörelseintäkter	48 073	15 063

Not 4 Driftkostnader	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-1 689 147	-222 389
Reparationer	-200 847	-166 003
Fastighetsavgift	-241 960	-233 312
Försäkringspremier	-137 659	-126 504
Kabel- och digital-TV	-367 784	-367 036
Återbäring från Riksbyggen	34 300	22 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 594	0
Obligatoriska besiktningar	-1 631	0
Snö- och halkbekämpning	-11 274	-13 713
Extradebiterade tjänster	-24 104	0
Förbrukningsinventarier	-11 900	-64 540
Vatten	-378 614	-338 314
Fastighetsel	-127 887	-115 781
Uppvärmning	-1 699 098	-1 666 884
Sophantering och återvinning	-323 199	-306 556
Skötsel, extradebiterat	-25 267	-71 048
Summa driftkostnader	-5 210 665	-3 669 680

Not 5 Övriga externa kostnader	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 313 660	-1 269 318
IT-kostnader	-667	-280
Arvode, yrkesrevisorer	-8 313	-8 313
Kreditupplysningar	-4 125	-4 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 584	0
Kontorsmateriel	-18 379	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 728	-7 728
Bankkostnader	-615	-660
Övriga externa kostnader	-9 684	-79 792
Summa övriga externa kostnader	-1 366 760	-1 370 516

Not 6 Personalkostnader	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-157 869	-12 000
Sammanträdesarvoden	0	-121 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Summa personalkostnader	-158 868	-134 199
Sociala kostnader	-44 790	-41 203
	-44 790	-41 203

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 022 400	-1 022 400
Avskrivning Byggnadsinventarier	-7 898	-7 896
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 752	-4 753
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 035 050	-1 035 049

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	200 928	200 928
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	200 928	200 928

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	39 488	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	18 014
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	160	319
Övriga ränteintäkter	59	139
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 707	18 472

Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 324 153	-2 048 117
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 324 153	-2 048 117

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	90 008 984	90 008 984
Byggnadsinventarier	55 275	55 275
Mark	4 019 000	4 019 000
Summa anskaffningsvärden	94 083 259	94 083 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 440 994	-17 418 594
Anslutningsavgifter	-31 584	-23 688
Summa	- 18 472 578	- 17 442 282
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 022 400	-1 022 400
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 898	-7 896
Summa	- 1 030 298	- 1 030 296
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 19 502 876	- 18 472 578
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 580 383	75 610 681
Varav		
Byggnader	70 545 590	71 567 990
Mark	4 019 000	4 019 000
Anslutningsavgifter	15 793	23 691
Taxeringsvärden		
Byggnader	123 000 000	123 000 000
Mark	61 000 000	61 000 000
Totalt taxeringsvärde	184 000 000	184 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 764	23 764
Installationer	329 245	329 245
Summa anskaffningsvärden	353 009	353 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-19 012	-14 259
Installationer	-329 245	-329 245
Summa	- 348 257	- 343 504
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 752	-4 753
Summa	- 4 752	- 4 753
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 764	-19 012
Installationer	-329 245	-329 245
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 353 009	- 348 257
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 752
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 752

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Andelar i Riksbyggen	2 184 000	2 184 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 184 000	2 184 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	20 363	0
Kundfordringar	31 005	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	51 368	500

Not 15 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	0	4 152
Andra kortfristiga fordringar	200 928	62 500
Summa övriga fordringar	200 928	66 652

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	17 946	2 347
Förutbetalda försäkringspremier	72 859	64 800
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	91 766
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	280
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 805	159 193

Not 17 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Utbetalningsavi Skatteverket	13 808	0
Bankmedel	9 153 890	8 400 000
Transaktionskonto	1 280 916	1 077 569
Summa kassa och bank	10 448 614	9 477 569

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	63 756 845	64 509 345
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-565 000	-815 000
Långfristig skuld vid årets slut	63 191 845	63 694 345

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
FÄRS OCH FROSTA	3,50%	2017-02-27	13 037 500,00	0,00	13 037.500,00	0,00
SBAB	1,29%	2020-04-16	15 890 151,00	0,00	0,00	15 890 151,00
SBAB	1,29%	2018-02-15	15 008 472,00	0,00	15 000,00	14 993 472,00
SBAB	1,60%	2019-12-13	7 998 222,00	0,00	250 000,00	7 748 222,00
SBAB	0,74%	2018-02-27	0,00	12 850 000,00	0,00	12 850 000,00
SWEDBANK	2,96%	2018-02-13	12 575 000,00	0,00	300 000,00	12 275 000,00
Summa			64 509 345,00	12 850 000,00	13 602 500,00	63 756 845,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 565 000,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 260 000,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 60 931 845,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	131 725	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	87 500	137 297
Summa leverantörsskulder	219 225	137 297

Not 20 Skatteskulder	2017-06-30	2016-06-30
Beräknad fastighetsavgift	11 378	2 730
Summa skatteskulder	11 378	2 730

Not 21 Övriga skulder	2017-06-30	2016-06-30
Övriga skulder	8 635	0
Avräkning hyror och avgifter	790	780
Summa övriga skulder	9 425	780

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	565 000	815 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	565 000	815 000

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	42 228	34 383
Upplupna räntekostnader	69 636	172 313
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	102 263
Upplupna elkostnader	7 583	7 694
Upplupna vattenavgifter	31 454	0
Upplupna värmekostnader	64 543	62 267
Upplupna kostnader för renhållning	27 957	24 429
Upplupna revisionsarvoden	8 313	9 312
Upplupna styrelsearvoden	135 399	108 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 584	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	757 675	757 514
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 148 372	1 278 607

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	93 337 000	93 337 000
Varav eget innehav	379 000	379 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Carlsson

Eva Larsson

Karin Hallbeck

Erik Olofson

Rolf Sällryd

Andreas Slivka

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2017-

Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Liudmyla Rosvall
Föreningsrevisor

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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av en 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 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 ränteutgifter 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.

RBF Domarringen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Domarringen 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

