
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Domarringen
Org nr: 716407-3988



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Domarringen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

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 2018-03-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har minskat på grund av det gynnsamma ränteläget.

Årets resultat jämfört med budget har ökat på grund av lägre kostnader för underhåll än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 552 % till 387 %. Föreningen har under verksamhetsåret amorterat 5 840 tkr vilket påverkar likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 031 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 655 tkr. Avskrivningar 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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
64	60	60	184

Dessutom tillkommer:		
Föreningslokal	Garage	P-platser
1	83	112

Total tomtarea	78 748 m ²
Total bostadsarea	15 452 m ²
Total lokalarea	498 m ²
Årets taxeringsvärde	184 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 000 000 kr

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 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 108 tkr och planerat underhåll för 254 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 983 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 398 tkr (87 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 998 tkr (125 kr/m²) vilket är den långsiktigt genomsnittliga kostnaden som ges av underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Tegelfogning och målning av garage	2017
Garageportar	2017
Värmeväxlare	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	132
Avgasare värmesystem	86
Filter till fläktar	7
Tilläggsarbete garageportar	28

Planerat underhåll enligt underhållsplan	År
Träpaneler	2019-2021
Underhåll av lägenhetsaggregat	2019-2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Carlsson	Ordförande		2018
Eva Larsson	Vice ordförande		2018
Karin Hallbeck	Sekreterare		2019
Erik Olofson			2019
Rolf Sällryd			2018
Andreas Slivka		Utsedd av Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristian Knutsson		2018
Thomas Åberg		2018
Peter Frennhoff	Utsedd av Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor
Lars Andersson	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter
Henrik Skyllerstedt

Valberedning
Maj Adolfsson
Aleksander Aleksiev

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar för att möta ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Medlemsinformation

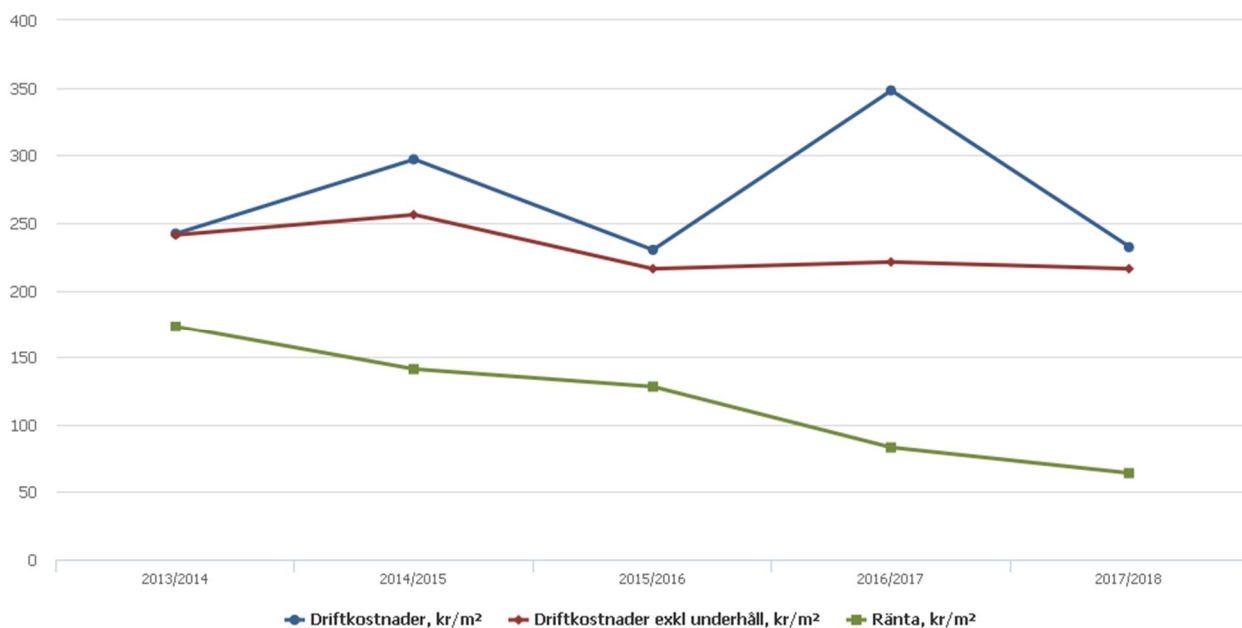
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 253 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 259 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan 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.

16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	9 698	9 688	9 687	9 687	9 686
Resultat efter finansiella poster	2 624	836	1 623	1 343	1 762
Resultat exklusive avskrivningar	3 655	1 871	2 658	2 378	2 725
Avsättning till underhållsfond kr/m²	125	109	82	116	100
Balansomslutning	84 232	87 556	87 503	86 563	90 916
Soliditet %	29	26	25	23	20
Likviditet %	387	552	434	366	549
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr/m²	58	58	58	58	58
Driftkostnader, kr/m²	232	348	230	297	242
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	216	221	216	256	241
Ränta, kr/m²	64	83	128	141	173
Lån, kr/m²	3 631	3 997	4 044	4 092	4 456
Skuldkvot %	5,94	6,55	6,65	6,74	7,33

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 541 004	14 255 670	3 777 914	485 669
Disposition enl. årsstämmobeslut			485 669	-485 669
Reservering underhållsfond		1 998 000	-1 998 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-253 598	253 598	
Årets resultat				2 624 457
Vid årets slut	3 541 004	16 000 072	2 519 181	2 624 457

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 263 583
Årets resultat	2 624 457
Årets reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-1 998 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	253 598
Summa	5 143 638

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 143 638
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 698 365	9 687 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 477	48 073
Summa rörelseintäkter		9 753 842	9 735 915
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 701 003	-5 561 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 439 948	-1 366 760
Personalkostnader	Not 6	-177 331	-203 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 030 726	-1 035 050
Summa rörelsekostnader		-6 349 008	-8 166 728
Rörelseresultat		3 404 834	1 569 187
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	209 664	200 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 357	39 707
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 017 399	-1 324 153
Summa finansiella poster		-780 378	-1 083 518
Resultat efter finansiella poster		2 624 457	485 669
Årets resultat		2 624 457	485 669

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	73 549 657	74 580 383
Summa materiella anläggningstillgångar		73 549 657	74 580 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen	Not 12	2 184 000	2 184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 184 000	2 184 000
Summa anläggningstillgångar		75 733 657	76 764 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 489	51 368
Övriga fordringar	Not 13	275 391	200 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	428 884	90 805
Summa kortfristiga fordringar		729 764	343 101
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 768 308	10 448 614
Summa kassa och bank		7 768 308	10 448 614
Summa omsättningstillgångar		8 498 072	10 791 715
Summa Tillgångar		84 231 729	87 556 098

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 541 004	3 541 004	
Fond för yttre underhåll	16 000 072	14 255 670	
Summa bundet eget kapital	19 541 076	17 796 674	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 519 181	3 777 914	
Årets resultat	2 624 457	485 669	
Summa fritt eget kapital	5 143 638	4 263 583	
Summa eget kapital	24 684 714	22 060 258	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	57 351 845	63 191 845
Summa långfristiga skulder		57 351 845	63 191 845
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	565 000	565 000
Leverantörsskulder		462 927	569 820
Skatteskulder		15 426	11 378
Övriga skulder	Not 17	49 196	9 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 102 621	1 148 372
Summa kortfristiga skulder		2 195 170	2 303 995
Summa Eget kapital och Skulder		84 231 729	87 556 098

Kassaflödesanalys

	2018-06-30	2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 624 457	485 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 030 726	1 035 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 655 182	1 520 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-386 664	-116 756
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-108 825	319 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 159 694	1 723 545
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 840 000	-752 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 840 000	-752 500
Årets kassaflöde	- 2 680 306	971 045
Likvidamedel vid årets början	10 448 614	9 477 569
Likvidamedel vid årets slut	7 768 308	10 448 614

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2086
Byggnadsinventarie (frånluftsfläkt)	Linjär	7	2019

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 539 200	8 539 305
Hyror, garage	184 109	179 286
Hyror, p-platser	74 288	68 446
Bränsleavgifter, bostäder	900 768	900 805
Summa nettoomsättning	9 698 365	9 687 842

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	32 992	2 016
Fakturerade kostnader	730	3 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	254
Övriga rörelseintäkter	21 756	31 147
Försäkringsersättningar	0	11 416
Summa övriga rörelseintäkter	55 477	48 073

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-253 598	-2 039 742
Reparationer	-107 800	-200 847
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 008	-241 960
Försäkringspremier	-149 361	-137 659
Kabel- och digital-TV	-370 049	-367 784
Återbäring från Riksbyggen	18 625	34 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 883	-4 594
Obligatoriska besiktningar	0	-1 631
Snö- och halkbekämpning	-68 999	-11 274
Drift och förbrukning, övrigt	0	-24 104
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-34 854	-11 900
Vatten	-396 090	-378 614
Fastighetsel	-142 607	-127 887
Uppvärmning	-1 613 764	-1 699 098
Sophantering och återvinning	-333 615	-323 199
Extraderberad fastighetsskötsel	-1 000	-25 267
Summa driftkostnader	-3 701 003	-5 561 260

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode	-1 358 004	-1 313 660
IT-kostnader	-1 123	-667
Arvode, yrkesrevisorer	-10 063	-8 313
Kreditupplysningar	-4 650	-4 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 286	-3 584
Kontorsmateriel	-16 087	-18 379
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-450	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-7 728	-7 728
Bankkostnader	-2 631	-615
Övriga externa kostnader	-5 927	-9 684
Summa övriga externa kostnader	-1 439 948	-1 366 760

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-136 500	-157 869
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-999
Sociala kostnader	-40 831	-44 790
Summa personalkostnader	-177 331	-203 658

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 022 829	-1 022 400
Avskrivning Byggnadsinventarier	-7 896	-7 898
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-4 752
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 030 726	-1 035 050

Anläggningsregistret som ligger till grund för avskrivningarna har uppdaterats så att den linjära avskrivningen är lika stor varje år. Tidigare var det en restpost för byggnader det sista året som skiljde sig i storlek. Därför är det en liten justering i det årliga avskrivningsbeloppet.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning andelsägande i Riksbyggen	209 664	200 928
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	209 664	200 928

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	27 182	39 488
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	175	160
Övriga ränteintäkter	0	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 357	39 707

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 017 170	-1 324 153
Övriga räntekostnader	-229	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 017 399	-1 324 153

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	90 008 984	90 008 984
Byggnadsinventarier	55 275	55 275
Mark	4 019 000	4 019 000
	94 083 259	94 083 259
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 083 259	94 083 259

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-19 463 394	-18 440 994
Byggnadsinventarier	-39 482	-31 584
	-19 502 876	-18 472 578

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 022 829	-1 022 400
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-7 896	-7 898
	-1 030 725	-1 030 298

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-20 533 601** **-19 502 876****Restvärde enligt plan vid årets slut****73 549 658** **74 580 383****Varav**

Byggnader	69 522 761	70 545 590
Mark	4 019 000	4 019 000
Anslutningsavgifter	7 897	15 793

Totalt taxeringsvärde**184 000 000** **184 000 000**

varav byggnader	123 000 000	123 000 000
varav mark	61 000 000	61 000 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar**2018-06-30** **2017-06-30**

4 368 garantikapital á 500 kr i Riksbyggen	2 184 000	2 184 000
--	-----------	-----------

Summa finansiella anläggningstillgångar**2 184 000** **2 184 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	51 919	0
Fordran för andelsutdelning samt utbetalning från Skatteverket	223 472	200 928
Summa övriga fordringar	275 391	200 928

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 724	17 946
Förutbetalda försäkringspremier	76 502	72 859
Förutbetalt förvaltningsarvode	343 658	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	428 884	90 805

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Utbetalningsavi Skatteverket	0	13 808
SBAB	3 690 294	9 153 890
Transaktionskonto Swedbank	4 078 014	1 280 916
Summa kassa och bank	7 768 308	10 448 614

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	57 916 845	63 756 845
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-565 000	-565 000
Långfristig skuld vid årets slut	57 351 845	63 191 845

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,72 %		12 275 000,00	-10 775 000,00	1 500 000,00	0,00
SBAB	0,72 %	2019-02-27	12 850 000,00	0,00	0,00	12 850 000,00
SBAB	1,60%	2019-12-13	7 748 222,00	0,00	250 000,00	7 498 222,00
SBAB	1,29%	2020-04-16	15 890 151,00	0,00	0,00	15 890 151,00
SBAB	1,27%	2020-12-19	0,00	10 775 000,00	75 000,00	10 700 000,00
SBAB	1,56%	2021-12-09	14 993 472,00	0,00	4 015 000,00	10 978 472,00
Summa			63 756 845,00	0,00	5 840 000,00	57 916 845,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 565.000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2.260.000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 55.091.845 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Lån under betalning	46 606	0
Övriga skulder	0	8 635
Avräkning hyror och avgifter	2 590	790
Summa övriga skulder	49 196	9 425

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	42 888	42 228
Upplupna räntekostnader	64 667	69 636
Upplupna elkostnader	9 347	7 583
Upplupna vattenavgifter	0	31 454
Upplupna värmekostnader	54 909	64 543
Upplupna kostnader för renhållning	27 589	27 957
Upplupna revisionsarvoden	9 188	8 313
Upplupna styrelsearvoden	137 499	135 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 584
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	756 534	757 675
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 102 621	1 148 372

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	93 337 000	93 337 000
Varav eget innehav	379 000	379 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Carlsson

Eva Larsson

Karin Hallbeck

Erik Olofson

Rolf Sällryd

~~Andreas Sivka~~
Suppleant träder in i ledamots ställe
Peter Frennhoff

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2018-

Håkan Eksrtand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Lars Andersson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetsservice 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

