

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Lyran i Bjuv
Org nr: 716438-9699



Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 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 medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lyran i Bjuv får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 872 400 kr.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22.

Föreningen har sitt säte i Bjuvs kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år på grund av ökade kostnader för underhåll.

Räntekostnaderna har minskat genom att föreningens lån i SBAB lagts om till Swedbank till lägre ränta. Vid denna omläggning amorterades dessutom 1 000 tkr av lånet.

I resultatet ingår avskrivningar med 369 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 023 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lyran 1 i Bjuvs kommun.

På fastigheten finns 10 st byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Önnertzgatan 1-35 i Bjuv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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.	5 r.o.k.	Summa
4	7	20	4	35

Total tomtarea 18 339 m²

Total bostadsarea 3 687 m²

Årets taxeringsvärde 25 263 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 263 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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 103 och planerat underhåll för 389. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 255 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 425 tkr (115 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 425 tkr (115 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2016/2017	
Installationer	2016/2017	
Huskropp utvändigt	2017/2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	388 644 kr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Fortsatt utbyte rötskadat virke	2019/2020	
Renovering fönster	2019/2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Johansson	Ordförande	2018/2019
Ingegärd Andersson	Sekreterare	2018/2019
Krister Adolfsson	Vice ordförande	2018/2019
Elisabeth Nilsson	Ledamot	2019/2020
Mats Andersson	Ledamot Riksbyggen	2018/2019

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Gudmundsson	Suppleant
Evert Nilsson	Suppleant
Kurt Jönsson	Suppleant
Peter Winberg	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att skriva upp det bokförda värdet på mark till taxeringsvärdet i enlighet med bestämmelserna i regelverket K2. Det uppskrivna beloppet redovisas i uppskrivningsfond som utgör bundet eget kapital och kan inte användas för underhåll.

Under våren 2019 har arbetet med utbyte av trasiga bräder i vita staketen påbörjats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 892 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

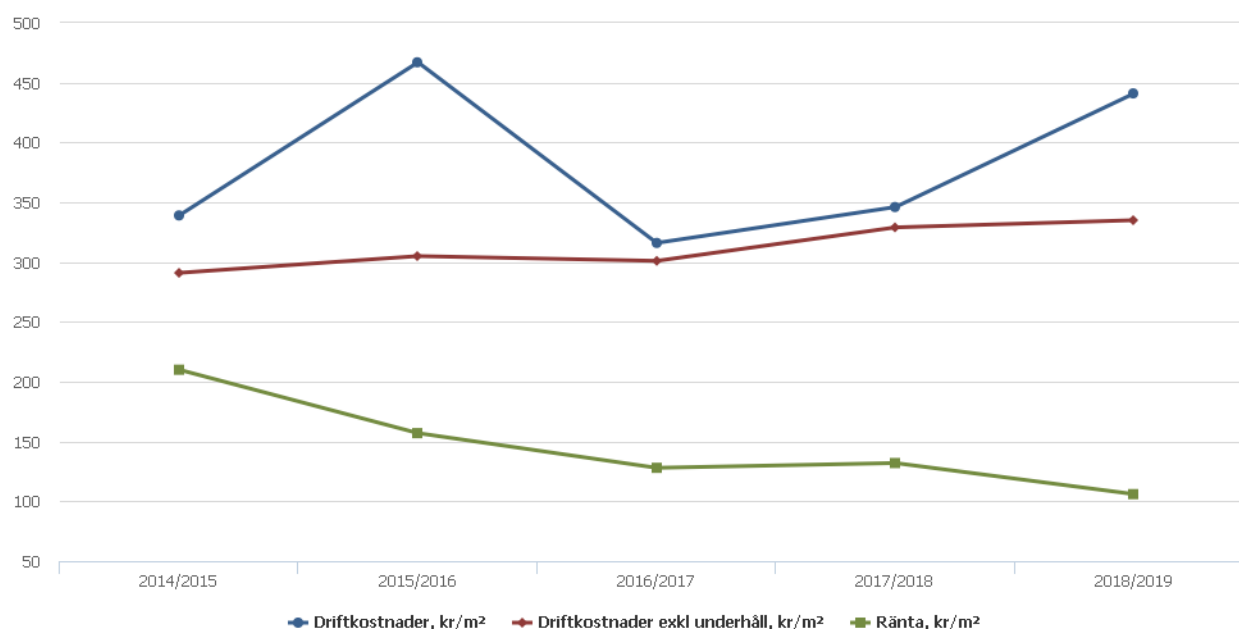
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 35 bostadsrätter placerade (föregående år 35 st.).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning*	3 287	3 284	3 254	3 252	3 217
Resultat efter finansiella poster*	654	937	1 040	382	636
Årets resultat	654	937	1 040	382	636
Balansomslutning	35 266	30 720	30 609	29 923	29 973
Soliditet %*	46	34	31	28	27
Likviditet %	285	345	302	199	155
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	892	891	883	882	873
Driftkostnader, kr/m²	441	346	316	467	339
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	335	329	301	305	291
Ränta, kr/m²	113	132	128	157	210
Underhållsfond, kr/m²	883	873	816	736	781
Lån, kr/m²	4 988	5 372	5 614	5 719	5 833

Poster markerade med * är obligatoriska.

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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 838 301	0	0	3 217 914	1 447 104	936 689
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					936 689	-936 689
Reservering underhållsfond				425 000	-425 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-388 644	388 644	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring till uppskrivningsfonden			5 242 000		0	
Årets resultat						654 028
Vid årets slut	4 838 301	0	5 242 000	3 254 270	2 347 437	654 028

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 383 794
Årets resultat	654 028
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-425 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	388 644
Summa	3 001 465
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	3 001 465

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 287 100	3 284 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 143	7 829
Summa rörelseintäkter		3 291 243	3 292 215
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 624 710	-1 276 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 220	-185 561
Personalkostnader	Not 6	-47 320	-46 608
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-369 357	-369 311
Summa rörelsekostnader		-2 230 607	-1 877 941
Rörelseresultat		1 060 636	1 414 274
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	5 040	5 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 286	3 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-414 934	-486 200
Summa finansiella poster		-406 609	-477 585
Resultat efter finansiella poster		654 028	936 689
Årets resultat		654 028	936 689

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 470 361	27 597 718
Summa materiella anläggningstillgångar		32 470 361	27 597 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		32 522 861	27 650 218
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-5 739	-5 748
Övriga fordringar	Not 14	15 106	15 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	396 017	449 617
Summa kortfristiga fordringar		405 384	458 885
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 338 181	2 610 462
Summa kassa och bank		2 338 181	2 610 462
Summa omsättningstillgångar		2 743 565	3 069 347
Summa tillgångar		35 266 426	30 719 565

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 838 301	4 838 301
Uppskrivningsfond		5 242 000	0
Fond för yttre underhåll		3 254 270	3 217 914
Summa bundet eget kapital		13 334 571	8 056 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 347 437	1 447 104
Årets resultat		654 028	936 689
Summa fritt eget kapital		3 001 465	2 383 794
Summa eget kapital		16 336 036	10 440 008
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 971 375	19 389 283
Summa långfristiga skulder		17 971 375	19 389 283
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	417 908	417 908
Leverantörsskulder	Not 19	130 947	20 686
Skatteskulder	Not 20	31 554	23 329
Övriga skulder	Not 21	0	17 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	378 606	410 478
Summa kortfristiga skulder		959 015	890 274
Summa eget kapital och skulder		35 266 426	30 719 565

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	2090

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 287 100	3 284 386
Summa nettoomsättning	3 287 100	3 284 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 904	7 648
Övriga rörelseintäkter	239	181
Summa övriga rörelseintäkter	4 143	7 829

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-388 644	-65 188
Reparationer	-102 614	-133 560
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 473	-189 473
Försäkringspremier	-39 560	-35 445
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 875
Snö- och halkbekämpning	-25 973	0
Statuskontroll	-13 422	-13 041
Förbrukningsinventarier	-2 511	-920
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 923
Vatten	-242 722	-229 844
Fastighetsel	-7 666	-7 376
Uppvärmning	-427 934	-437 102
Sophantering och återvinning	-43 560	-44 310
Förvaltningsarvode drift	-143 731	-122 154
Summa driftkostnader	-1 624 710	-1 276 461

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-147 003	-141 092
Arvode, yrkesrevisorer	-9 688	-18 813
Övriga förvaltningskostnader	-15 921	-2 387
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 231	-7 890
Representation	-242	0
Kontorsmateriel	-10 000	-9 730
Medlems- och föreningsavgifter	-2 275	-2 275
Bankkostnader	-160	-2 325
Övriga externa kostnader	-700	-600
Summa övriga externa kostnader	-189 220	-185 561

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-13 500	-13 500
Sammanträdesarvoden	-6 800	-7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	-625	0
Sociala kostnader	-8 395	-7 908
Summa personalkostnader	-47 320	-46 608

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-369 357	-369 311
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-369 357	-369 311

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	5 040	5 040
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	5 040	5 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 286	3 575
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 286	3 575

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-392 595	-465 167
Övriga räntekostnader	-60	0
Övriga finansiella kostnader	-22 279	-21 033
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-414 934	-486 200

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	40 547 580	40 547 580
Mark	638 000	638 000
	41 185 580	41 185 580
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 185 580	41 185 580
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 590 629	-5 111 767
	- 5 590 629	- 5 111 767
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-369 357	-478 862
	- 369 357	- 478 862
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 959 986	- 5 590 629
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-7 997 233	-8 106 784
Under årets återförda nedskrivningar	0	109 551
Årets uppskrivning mark	5 242 000	0
	- 2 755 233	- 7 997 233
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 470 361	27 597 718
Varav		
Byggnader	26 590 361	26 959 718
Mark	5 880 000	638 000
Taxeringsvärden		
Småhus	25 263 000	25 263 000
Totalt taxeringsvärde	25 263 000	25 263 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 383 000</i>	<i>19 383 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 880 000</i>	<i>5 880 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
105 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	52 500	52 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	52 500	52 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-5 739	-5 748
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-5 739	-5 748

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	15 106	15 016
Summa övriga fordringar	15 106	15 016

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 190	2 328
Förutbetalda försäkringspremier	13 777	12 005
Förutbetalda driftkostnader	24 700	24 734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 350	410 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	396 017	449 617

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	940 242	936 818
Transaktionskonto	1 397 939	1 673 644
Summa kassa och bank	2 338 181	2 610 462

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	18 389 283	19 807 191
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-417 908	-417 908
Långfristig skuld vid årets slut	17 971 375	19 389 283

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB			6 922 500,00	-5 873 750,00	1 048 750,00	0,00
SWEDBANK	1,86%	2019-12-28	7 089 688,00	0,00	112 000,00	6 977 688,00
SWEDBANK	1,87%	2019-11-28	0,00	5 873 750,00	146 250,00	5 727 500,00
SWEDBANK	2,32%	2022-10-25	5 795 003,00	0,00	110 908,00	5 684 095,00
Summa			19 807 191,00	0,00	1 417 908,00	18 389 283,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 417 908 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 417 000 kr årligen

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	417 908	417 908
Summa övriga skulder till kreditinstitut	417 908	417 908

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	130 947	20 686
Summa leverantörsskulder	130 947	20 686

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	31 554	23 329
Summa skatteskulder	31 554	23 329

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	17 273
Avräkning hyror och avgifter	0	600
Summa övriga skulder	0	17 873

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	33 000	69 881
Upplupna driftskostnader	0	16 500
Upplupna värmekostnader	20 000	18 872
Upplupna revisionsarvoden	9 500	0
Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg 2019-08-31	46 300	26 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	269 806	278 525
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	378 606	410 478

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-08-31	2018-08-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	28 647 000	28 647 000

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

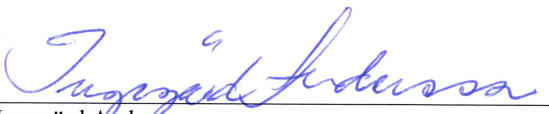
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

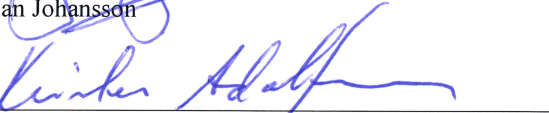
Arbetet med utbyte av murkna bräder i vita staketen fortskrider.

Styrelsens underskrifter

Bjuv 25/9-19
Ort och datum


Jan Johansson


Ingegärd Andersson


Krister Adolfsson


Elisabeth Nilsson


Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 10-01

KPMG AB


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Lyran i Bjuv, org. nr 716438-9699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Lyran i Bjuv för räkenskapsåret 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 räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 RBF Lyran i Bjuv för räkenskapsåret 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 är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt 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 förtlöpande 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 vi 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 vår professionella 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.

Helsingborg den 1 oktober 2019

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

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 Lyran i Bjuv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lyran i Bjuv 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

