

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Malmsjödalen
Org nr: 716418-6111



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Malmsjödalen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 297% till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 806 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns åtta byggnader med 58 lägenheter, varav fyra uppfördes 2011 efter ombyggnad av förskolelokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Ringvägen 21-137 i Grödinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
26	24	8	58

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
32	35

Total tomtarea	14 102 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 900 m ²
Lokaler hyresrätt	480 m ²

Årets taxeringsvärde	32 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 041 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Tvättstugeutrustning	08 Tvättstugeteknik AB
Snöröjning	Kåre Agro & Entreprenad AB
Trädgårdsskötsel	Annorlunda Trädgårdar AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 134 tkr och planerat underhåll för 512 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Fasader, portar, dörrar	2015
Tvättmaskin	2016
Takrenovering	2016
Takrenovering, fönsterbleck	2017
Anläggning lekplats	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Beskrivning	
Tvättstugeutrustning och byte matta tvättstuga	168 tkr
Installationer, gatubelysning, strålkastare mm	166 tkr
Huskropp utvändigt, oljning staket, balkonger mm	138 tkr
Garage och p-platser, cykelparkering, byte vipport	41 tkr

Planerat underhåll	År
Beskrivning	
Byte handledare entréer	2019
Byte termostatventiler	2019



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Pelarhagen	Ordförande	2020
Karolina Nowak	Sekreterare	2019
Hans Eklund	Ledamot	2020
Lena Högberg	Ledamot	2019
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annelie Jansson Tak	Suppleant	2019
Gunnar Karlborg	Suppleant	2019
Yvonne Magnusson	Suppleant	2020
Jonathan Ahlström	Suppleant	2020
Eva Zettervall	Supp, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Godkänd revisor	2019
Monica Aggefors	Förtroendevald rev.	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	2019
Madeleine Gustavsson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Weigardh, sammankallande	2019
Petra Söderström	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den sänktes med 4,5 %.

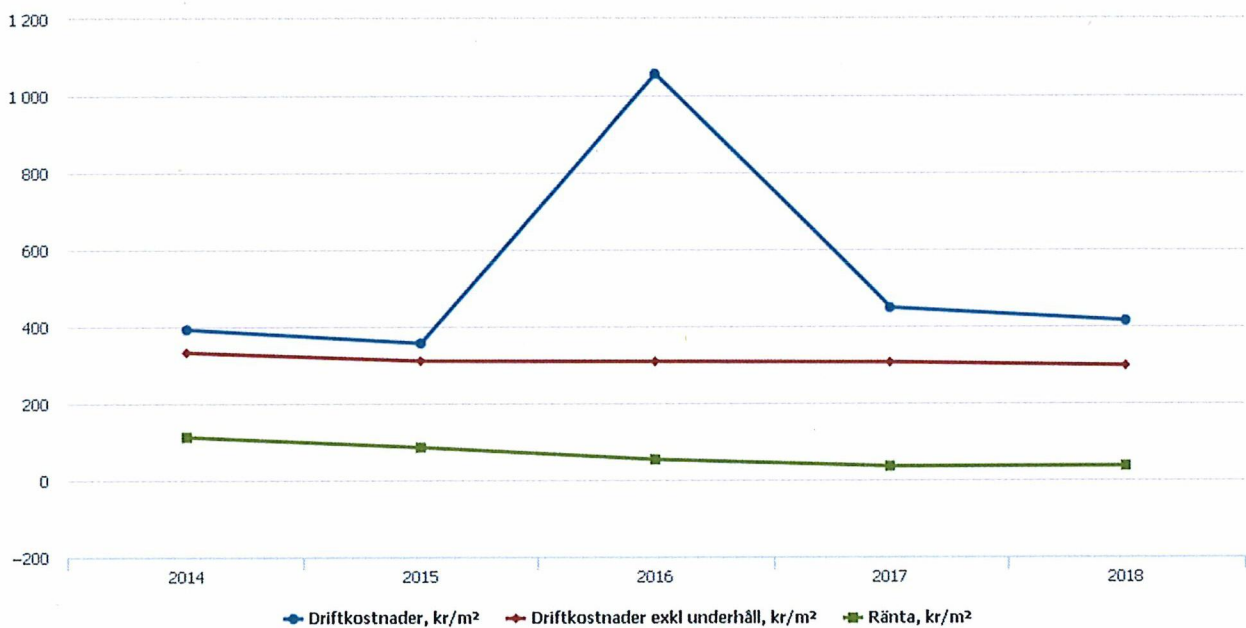
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 088	3 088	3 087	2 845	3 083
Resultat efter finansiella poster	458	327	-2 410	288	265
Soliditet %	48	47	46	49	47
Driftkostnader, kr/m ²	414	448	1 056	356	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	297	306	308	310	332
Ränta, kr/m ²	36	35	53	85	112



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.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 360 764	6 393 246	1 153 982	5 681 760	327 417
Disposition enl. årsstämmobeslut				327 417	-327 417
Reservering underhållsfond			417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-512 254	512 254	
Årets resultat					457 593
Vid årets slut	1 360 764	6 393 246	1 058 728	6 104 431	457 593

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 009 178
Årets resultat	457 593
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	512 254
Summa	6 562 025

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	2 000 000
--	-----------

Att balansera i ny räkning

4 562 025

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 087 926	3 088 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 126	8 558
Summa rörelseintäkter		3 100 052	3 096 758
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 811 857	-1 961 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 975	-223 976
Personalkostnader	Not 6	-104 527	-95 953
Avskrivn. av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 603	-348 603
Summa rörelsekostnader		-2 494 962	-2 630 520
Rörelseresultat		605 090	466 238
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		1 680	1 610
Övriga ränteintäkter		7 146	7 134
Räntekostnader		-156 323	-147 564
Summa finansiella poster		-147 497	-138 820
Resultat efter finansiella poster		457 593	327 417
Årets resultat		457 593	327 417



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 608 925	28 957 528
Summa materiella anläggningstillgångar		28 608 925	28 957 528
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		28 626 425	28 975 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	13 661	71 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 531	65 363
Summa kortfristiga fordringar		79 192	137 121
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 119 487	2 677 553
Summa kassa och bank		3 119 487	2 677 553
Summa omsättningstillgångar		3 198 679	2 814 674
Summa tillgångar		31 825 105	31 789 702



Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 754 010	7 754 010
Fond för yttre underhåll	1 058 728	1 153 982
Summa bundet eget kapital	8 812 738	8 907 992
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 104 432	5 681 760
Årets resultat	457 593	327 417
Summa fritt eget kapital	6 562 025	6 009 178
Summa eget kapital	15 374 763	14 917 170
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 601 694
Summa långfristiga skulder	15 601 694	15 926 002
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	324 302
Leverantörsskulder		104 536
Övriga skulder	Not 14	19 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	400 005
Summa kortfristiga skulder	848 648	946 530
Summa eget kapital och skulder	31 825 105	31 789 702

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 489 580	2 489 575
Hyrer, garage	79 600	79 200
Hyrer, p-platser	36 342	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-353	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-867	0
Bränsleavgifter, bostäder	483 624	483 625
Summa nettoomsättning	3 087 926	3 088 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	10 451	7 392
Fakturerade kostnader	1 080	540
Övriga rörelseintäkter	0	626
Försäkringsersättningar	595	0
Summa övriga rörelseintäkter	12 126	8 558

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-512 254	-622 938
Reparationer	-133 596	-134 881
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 956	-84 680
Försäkringspremier	-24 987	-21 517
Kabel- och digital-TV	-81 003	-79 730
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 300
Sotning	0	-2 031
Obligatoriska besiktningar	0	-8 125
Snö- och halkbekämpning	-127 407	-123 724
Förbrukningsinventarier	-3 496	-8 902
Vatten	-141 788	-128 719
Fastighetsel	-77 917	-89 815
Uppvärmning	-492 467	-486 006
Sophantering och återvinning	-112 986	-96 520
Trädgårdsskötsel	-20 000	-76 700
Summa driftkostnader	-1 811 857	-1 961 988

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-161 596	-157 158
IT-kostnader	-2 995	-2 985
Arvode, yrkesrevisor	-26 250	-19 950
Övriga förvaltningskostnader	-7 953	-12 600
Kreditupplysningar	-1 575	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 354	-7 392
Telefon och porto	-1 928	-4 562
Medlems- och föreningsavgifter	-2 900	-2 900
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-11 874	-15 529
Summa övriga externa kostnader	-229 975	-223 976

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-44 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-17 400	-15 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 500	-17 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 500	0
Övriga personalkostnader	-500	-600
Sociala kostnader	-21 627	-18 453
Summa personalkostnader	-104 527	-95 953

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-348 603	-348 603
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-348 603	-348 603

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 263 320	29 263 320
Mark	510 000	510 000
Tillkommande utgifter	5 868 634	5 868 634
	35 641 954	35 641 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 641 954	35 641 954



Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 684 426	-6 335 823
	- 6 684 426	- 6 335 823

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-348 603	-348 603
	- 348 603	- 348 603

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 7 033 029	- 6 684 426
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 608 926	28 957 528
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	28 098 926	28 447 528
Mark	510 000	510 000

Taxeringsvärden

Bostäder	31 200 000	31 200 000
Lokaler	841 000	841 000

Totalt taxeringsvärde

32 041 000	32 041 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>24 494 000</i>	<i>24 494 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>7 547 000</i>	<i>7 547 000</i>
------------------	------------------

Not 9 Andra långfristiga fordringar

2018-12-31	2017-12-31
-------------------	-------------------

35 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	17 500	17 500
--	--------	--------

Summa andra långfristiga fordringar

17 500	17 500
---------------	---------------

Not 10 Övriga fordringar

2018-12-31	2017-12-31
-------------------	-------------------

Skattefordringar	1 791	3 067
Skattekonto	11 870	66 899
Andra kortfristiga fordringar	0	1 792

Summa övriga fordringar

13 661	71 758
---------------	---------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-12-31	2017-12-31
-------------------	-------------------

Förutbetalda försäkringspremier	5 938	7 173
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 902	37 940
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 691	20 250

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

65 531	65 363
---------------	---------------

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 216 605	1 809 546
Transaktionskonto	899 882	865 007
Summa kassa och bank	3 119 487	2 677 553

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	15 925 996	16 248 348
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-324 302	-322 346
Långfristig skuld vid årets slut	15 601 694	15 926 002

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,81%	2019-04-29	5 112 139,00	0,00	171 000,00	4 941 139,00
SBAB	0,82%	2019-10-14	4 626 691,00	0,00	140 000,00	4 486 691,00
SBAB	0,81%	2020-01-15	6 509 518,00	0,00	11 352,00	6 498 166,00
Summa			16 248 348,00	0,00	322 352,00	15 925 996,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 324 302 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 297 208 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 304 486 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 907	15 907
Övriga skulder	3 898	960
Summa övriga skulder	19 805	16 867

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna elkostnader	2 109	5 480
Upplupna värmekostnader	67 557	66 808
Upplupna kostnader för renhållning	4 440	2 326
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 500
Upplupna styrelsearvoden	80 500	80 823
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 039	8 582
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	212 860	258 823
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 005	449 342

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 689 000	28 689 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Vårsta 2019-02-25
Ort och datum

Göran Pelarhagen

Göran Pelarhagen

Karolina Nowak

Karolina Nowak

Hans Eklund

Hans Eklund

Lena Högberg

Lena Högberg

Marie Åström

Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Monica Aggefors

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen, org. nr 716418-6111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malm-sjödalen för år 2018 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 trygghetssätt.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2019

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Monica Aggefors

Förtroendevald 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 bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Malmsjödalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Malmsjödalen 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

