

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Malmsjödalen
Org nr: 716418-6111



Dagordning § 59

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 jämte stämмоordföranden ska 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Malmsjödalen
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 377% till 352%.

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 301 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

Standard	Antal	Summa
2 rum och kök	26	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	8	58

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	32
P-platser	35

Total tomtarea	14 102 m ²
Total bostadsarea	3 900 m ²
Total lokalarea	480 m ²

Årets taxeringsvärde	39 858 000 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 153 tkr och planerat underhåll för 834 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader, portar, dörrar	2015
Tvättmaskin	2016
Takrenovering	2016
Takrenovering, fönsterbleck	2017
Anläggning lekplats	2017
Tvättstugeutrustning och byte matta i tvättstuga	2018
Gatubelysning, strålkastare mm	2018
Oljning staket, balkonger mm	2018
Cykelparkering	2018

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	424 690
Huskropp utvändigt	341 619
Markytor	67 218
Planerat underhåll	År
Byte termostatter	2020
Byte VVC-ledningar	2020

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	2021
Hans Eklund	Vice ordförande	2020
Lena Högberg	Ledamot	2021
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Magnusson	Suppleant	2020
Jonathan Ahlström	Suppleant	2020
Eva Zettervall	Supp. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katrine Elbra	Auktoriserad revisor	2020
Monica Aggefors	Förtroendevald rev.	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne König Trulsson	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petra Söderström	Sammanställande	2020
Marie Weigardh		2020

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 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

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

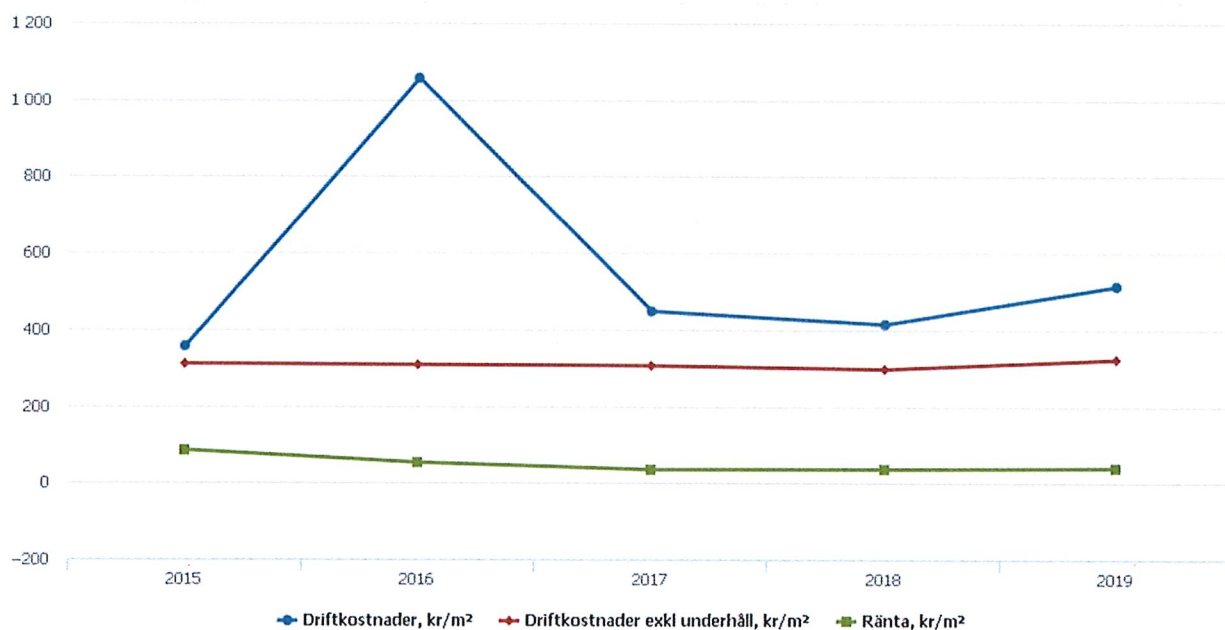
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 088	3 088	3 088	3 087	2 845
Resultat efter finansiella poster	-48	458	327	-2 410	288
Soliditet %	49	48	47	46	49
Driftkostnader, kr/m ²	513	414	448	1 056	356
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	322	297	306	308	310
Ränta, kr/m ²	39	36	35	53	85



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

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 360 764	6 393 246	1 058 728	6 104 432	457 593
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				457 593	-457 593
Reservering underhållsfond			402 000	-402 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-833 527	833 527	
Årets resultat					-47 732
Vid årets slut	1 360 764	6 393 246	2 627 201	4 993 552	-47 732

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 562 025
Årets resultat	-47 732
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-402 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	833 527
Summa	4 945 820

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 945 820
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 088 404	3 087 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 884	12 126
Summa rörelseintäkter		3 094 288	3 100 052
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 245 900	-1 811 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 335	-229 975
Personalkostnader	Not 6	-114 933	-104 527
Avskrivningar av materiella anlägg.n.tillgångar	Not 7	-348 704	-348 603
Summa rörelsekostnader		-2 980 872	-2 494 962
Rörelseresultat		113 416	605 090
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		1 680	1 680
Övriga ränteintäkter		9 260	7 146
Räntekostnader		-172 088	-156 323
Summa finansiella poster		-161 148	-147 497
Resultat efter finansiella poster		-47 732	457 593
Årets resultat		-47 732	457 593

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 260 221	28 608 925
Summa materiella anläggningstillgångar		28 260 221	28 608 925
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		28 277 721	28 626 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga fordringar	Not 10	11 870	13 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 799	65 531
Summa kortfristiga fordringar		79 719	79 192
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 170 511	3 119 487
Summa kassa och bank		3 170 511	3 119 487
Summa omsättningstillgångar		3 250 230	3 198 679
Summa tillgångar		31 527 951	31 825 105

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 754 010	7 754 010
Fond för yttre underhåll		2 627 201	1 058 728
Summa bundet eget kapital		10 381 211	8 812 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 993 552	6 104 432
Årets resultat		-47 732	457 593
Summa fritt eget kapital		4 945 820	6 562 025
Summa eget kapital		15 327 031	15 374 763
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 278 397	15 601 694
Summa långfristiga skulder		15 278 397	15 601 694
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	324 302	324 302
Leverantörsskulder		102 074	104 536
Skatteskulder		2 699	0
Övriga skulder	Not 14	15 907	19 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	477 542	400 005
Summa kortfristiga skulder		922 524	848 648
Summa eget kapital och skulder		31 527 951	31 825 105

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
Byggnader	Linjär	115

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 489 580	2 489 580
Hyror, garage	79 200	79 600
Hyror, p-platser	36 100	36 342
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-353
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	-867
Bränsleavgifter, bostäder	483 624	483 624
Summa nettoomsättning	3 088 404	3 087 926

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 864	10 451
Fakturerade kostnader	540	1 080
Övriga rörelseintäkter	480	0
Försäkringsersättningar	0	595
Summa övriga rörelseintäkter	5 884	12 126

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-833 527	-512 254
Reparationer	-152 583	-133 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 446	-85 956
Försäkringspremier	-26 327	-24 987
Kabel- och digital-TV	-82 770	-81 003
Radonmätning	-16 685	0
Återbäring från Riksbyggen	1 900	2 000
Snö- och halkbekämpning	-171 588	-127 407
Förbrukningsinventarier	-10 398	-3 496
Fordons- och maskinkostnader	-3 774	0
Vatten	-155 960	-141 788
Fastighetsel	-81 411	-77 917
Uppvärmning	-486 205	-492 467
Sophantering och återvinning	-116 125	-112 986
Trädgårdsskötsel	-20 000	-20 000
Summa driftkostnader	-2 245 900	-1 811 857

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-165 685	-161 596
IT-kostnader	-3 245	-2 995
Arvode, yrkesrevisorer	-26 500	-26 250
Övriga förvaltningskostnader	-12 889	-7 953
Kreditupplysningar	-2 025	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 280	-11 354
Telefon	0	-1 928
Medlems- och föreningsavgifter	-2 900	-2 900
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-50 261	-11 874
Summa övriga externa kostnader	-271 335	-229 975

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-48 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-17 200	-17 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 500	-17 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 500	-3 500
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-23 733	-21 627
Summa personalkostnader	-114 933	-104 527

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-348 704	-348 603
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-348 704	-348 603

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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	-7 033 029	-6 684 426
	-7 033 029	-6 684 426

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-348 704	-348 603
	-348 704	-348 603

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 381 733	-7 033 029
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 260 221	28 608 925
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	27 750 221	28 098 925
Mark	510 000	510 000

Taxeringsvärden

Bostäder	38 800 000	31 200 000
Lokaler	1 058 000	841 000

Totalt taxeringsvärde

39 858 000	32 041 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

30 310 000	24 494 000
------------	------------

varav mark

9 548 000	7 547 000
-----------	-----------

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
35 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	17 500	17 500
Summa andra långfristiga fordringar	17 500	17 500

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 791
Skattekonto	11 870	11 870
Summa övriga fordringar	11 870	13 661



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 797	5 938
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 798	38 902
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 204	20 691
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 799	65 531

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 725 806	2 216 605
Transaktionskonto	441 706	899 882
Summa kassa och bank	3 170 511	3 119 487

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	15 602 699	15 925 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-324 302	-324 302
Långfristig skuld vid årets slut	15 278 397	15 601 694

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,00%	2020-04-29	4 941 139,00	0,00	171 000,00	4 770 139,00
SBAB	0,94%	2020-10-14	4 486 691,00	0,00	140 000,00	4 346 691,00
SBAB **	0,96%	2020-01-15	6 498 166,00	0,00	12 295,00	6 485 871,00
Summa			15 925 996,00	0,00	323 295,00	15 602 701,00

*Senast kända räntesatser

** Vid omsättning 2020-01-15 bands räntan på ett år till 2021-01-15 och fick räntesatsen 1,12%.

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 13 981 189 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 907	15 907
Övriga skulder	0	3 898
Summa övriga skulder	15 907	19 805

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	9 163	2 109
Upplupna värmekostnader	65 258	67 557
Upplupna kostnader för renhållning	3 465	4 440
Upplupna revisionsarvoden	26 750	26 500
Upplupna styrelsearvoden	86 000	80 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 517	6 039
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 389	212 860
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477 542	400 005

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 689 000	28 689 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Grödinge 2020-02-24
Ort och datum



Göran Pelarhagen



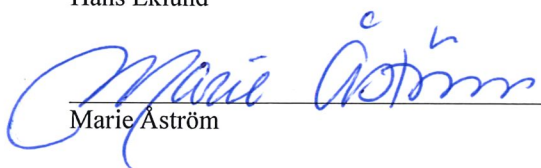
Karolina Nowak



Hans Eklund



Lena Högberg



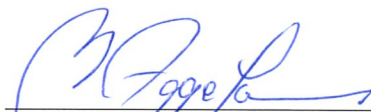
Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe- gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 2019 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 obero-ende 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 be-träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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. Gransk-ningen 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 väsentlig-het. 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 före-ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Stockholm den 8 april 2020

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

