Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Minerva 27
Org nr: 769611-7683

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 2
Resultaträkning ..... 7
Balansräkning ..... 8
Noter ..... 10

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista

4

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Riksbyggen Brf Minerva 27 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.

Bostadsrättsföreningen registerades 2004-12-07. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2009-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168 % till 207 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Minerva 27 i Helsingborg kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1900. Fastighetens adress är Himmelriksgränden 2 samt S Storgatan 15 och 17 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

**Lägenhetsfördelning**

| Standard | Antal |
|---|---|
| 1 r.o.k. | 1 |
| 2 r.o.k. | 6 |
| 3 r.o.k. | 6 |

**Dessutom tillkommer**

| Användning | Antal |
|---|---|
| Hyresrätter | 1 |
| Lokaler | 3 |

| | |
|---|---|
| Total bostadsarea | 1 081 m² |
| Total lokalarea | 227 m² |
| Årets taxeringsvärde | 23 761 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 18 380 000 kr |



4

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

| Leverantör | Avtal |
|---|---|
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkring |
| Com Hem AB | Kabel-TV |
| Öresundskraft | Fjärrvärme |
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetsutveckling |
| Riksbyggen | Fastighetsskötsel |

**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 60 tkr och planerat underhåll för 238 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Bostäder | 28 tkr |
| Installationer | 48 tkr |
| Huskropp utvändigt | 162 tkr |

| Planerat underhåll | År |
|---|---|
| Byte expansionskärl, slutet litet kärl | 2020 |
| Byte takfläkt ca 0,5 m3/s. | 2020 |
| Rensning ventilationskanaler frånluft | 2020 |
| Injustering ventilation frånluft | 2020 |
| Lokalrenovering | 2020 |
| Underhåll Soprum | 2020 |



4

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Cecilia Liljedahl | Ledamot | 2021 |
| Thomas Ekman | Ledamot | 2020 |
| Bettina Carlsson | Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Maria Ekvall Lindstrii | Suppleant | 2020 |
| Matilda Svensson | Suppleant | 2020 |
| Anna Brunbäck | Riksbyggen | |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Cecilia Ståhl | Auktoriserad revisor | 2020 |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en av föreningens hyresgästlokal gått I konkurs vilket befaras medföra en ekonomisk förlust för föreningen. Utöver detta 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 18 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

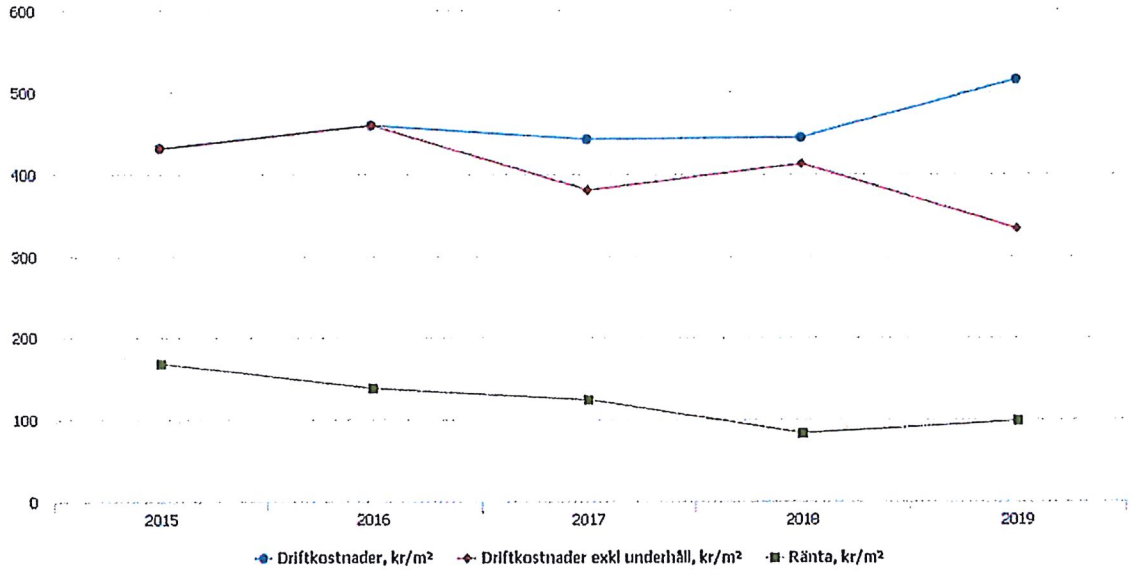
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



4

# Flerårsöversikt




| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 278 | 1 238 | 1 210 | 1 217 | 1 143 |
| Rörelsens intäkter | 1 283 | 1 244 | 1 211 | 1 217 | 1 143 |
| Resultat efter finansiella poster | -118 | -31 | 61 | 86 | 81 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 201 | 279 | 370 | 393 | 409 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 145 | 224 | 315 | 338 | 357 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 42 | 42 | 48 | 48 | 45 |
| Balansomslutning | 25 759 | 25 958 | 26 347 | 27 384 | 27 278 |
| Soliditet % | 63 | 63 | 62 | 59 | 59 |
| Likviditet % | 200 | 168 | 189 | 365 | 296 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 721 | 700 | 623 | 623 | 593 |
| Driftkostnader, kr/m² | 515 | 444 | 442 | 459 | 431 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 333 | 412 | 380 | 459 | 431 |
| Ränta, kr/m² | 98 | 83 | 124 | 138 | 168 |
| Underhållsfond, kr/m² | 165 | 305 | 286 | 300 | 255 |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.



4

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Medlems-insatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 15 259 400 | 1 390 321 | 398 801 | -767 121 | -30 860 |
| Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -30 860 | 30 860 |
| Reservering underhållsfond | | | 55 140 | -55 140 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -237 868 | 237 868 | |
| Årets resultat | | | | | -117 898 |
| **Vid årets slut** | **15 259 400** | **1 390 321** | **216 073** | **-615 253** | **-117 898** |

## Resultatdisposition

**Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -797 980 |
| Årets resultat | -117 898 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -55 140 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 237 868 |
| **Summa** | **-733 150** |
| Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: | |
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 733 150** |

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



G

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 277 604 | 1 237 728 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 5 480 | 6 009 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 283 084** | **1 243 737** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -673 221 | -580 888 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -221 030 | -214 958 |
| Personalkostnader | Not 6 | -62 270 | -60 716 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -318 482 | -309 982 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 275 003** | **-1 166 544** |
| **Rörelseresultat** | | **8 081** | **77 192** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 2 016 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 237 | 65 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -128 233 | -108 117 |
| **Summa finansiella poster** | | **-125 980** | **-108 052** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-117 898** | **-30 860** |
| **Årets resultat** | | **-117 898** | **-30 860** |



4

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 24 967 512 | 25 285 994 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **24 967 512** | **25 285 994** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag | | 21 000 | 21 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **21 000** | **21 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **24 988 512** | **25 306 994** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 10 | 70 418 | 46 485 |
| Övriga fordringar | | 173 | 84 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 17 350 | 40 398 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **87 941** | **86 967** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 682 606 | 564 196 |
| **Summa kassa och bank** | | **682 606** | **564 196** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **770 547** | **651 162** |
| **Summa tillgångar** | | **25 759 059** | **25 958 157** |



4

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 16 649 721 | 16 649 721 |
| Fond för yttre underhåll | | 216 073 | 398 801 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **16 865 794** | **17 048 522** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -615 252 | -767 121 |
| Årets resultat | | -117 898 | -30 860 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-733 150** | **-797 980** |
| **Summa eget kapital** | | **16 132 644** | **16 250 542** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 9 241 000 | 9 321 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **9 241 000** | **9 321 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 80 000 | 80 000 |
| Leverantörskulder | | 155 | 105 933 |
| Skatteskulder | | 89 864 | 40 518 |
| Övriga skulder | Not 14 | 15 942 | 10 546 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 199 455 | 149 617 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **385 416** | **386 614** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **25 759 059** | **25 958 157** |

# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Stomme | Linjär | 80-120 |
| Fasad, yttervägg | Linjär | 40-60 |
| Fönster, dörrar, portar, balkonger | Linjär | 30-50 |
| El, VA, ventilation | Linjär | 30-50 |
| Yttertak | Linjär | 35-50 |
| Snickerier | Linjär | 30-50 |
| Tekniska installationer | Linjär | 20-40 |
| Ytskikt och maskinell utrustning | Linjär | 10-20 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



4

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 779 376 | 757 168 |
| Hyror, bostäder | 95 544 | 91 656 |
| Hyror, lokaler | 401 892 | 397 620 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder | 0 | -9 508 |
| Rabatter | -38 568 | -38 568 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 14 484 | 14 484 |
| Vattenavgifter | 1 020 | 1 020 |
| Debiterad fastighetsskatt- | 23 856 | 23 856 |
| **Summa nettoomsättning** | **1 277 604** | **1 237 728** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga ersättningar | 3 256 | 3 616 |
| Fakturerade kostnader | 1 260 | 360 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 4 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 960 | 2 033 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **5 480** | **6 009** |

## Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | -237 868 | -42 088 |
| Reparationer | -60 187 | -70 723 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -48 888 | -40 976 |
| Försäkringspremier | -20 794 | -23 663 |
| Kabel- och digital-TV | -10 545 | -13 929 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 300 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -586 | -15 291 |
| Serviceavtal | -7 550 | -7 318 |
| Obligatoriska besiktningar | -3 433 | -20 991 |
| Snö- och halkbekämpning | -4 203 | -7 442 |
| Förbrukningsinventarier | -9 413 | -29 922 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | -3 008 |
| Vatten | -37 950 | -33 176 |
| Fastighetsel | -39 226 | -34 397 |
| Uppvärmning | -167 748 | -179 269 |
| Sophantering och återvinning | -22 307 | -22 095 |
| Förvaltningsarvode drift | -4 824 | -36 600 |
| **Summa driftkostnader** | **-673 221** | **-580 888** |



4

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -161 228 | -166 654 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 511 | -14 103 |
| Övriga förvaltningskostnader | -3 679 | -11 380 |
| Kreditupplysningar | -805 | -300 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 186 | -3 157 |
| Representation | -996 | -754 |
| Kontorsmateriel | -3 043 | 0 |
| Befarade förluster hyror/avgifter | -26 132 | |
| Medlems- och föreningsavgifter | -910 | -4 160 |
| Bankkostnader | -1 540 | -2 800 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -11 650 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-221 030** | **-214 958** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -46 498 | -46 200 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 163 | 0 |
| Sociala kostnader | -14 609 | -14 516 |
| **Summa personalkostnader** | **-62 270** | **-60 716** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -314 810 | -306 310 |
| Avskrivning Markanläggningar | -3 672 | -3 672 |
| **Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | **-318 482** | **-309 982** |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | -127 864 | -107 741 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | -369 | -376 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-128 233** | **-108 117** |

## Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 19 571 724 | 19 204 938 |
| Mark | 7 583 650 | 7 583 650 |
| Markanläggning | 183 590 | 183 590 |
| | **27 338 964** | **26 972 178** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Byggnader | 0 | 366 786 |
| | **0** | **366 786** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **27 338 964** | **27 338 964** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | -2 009 489 | -1 703 179 |
| Markanläggningar | -43 481 | -39 809 |
| | **-2 052 970** | **-1 742 988** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -314 810 | -306 310 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -3 672 | -3 672 |
| | **-318 482** | **-309 982** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-2 371 452** | **-2 052 970** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **24 967 513** | **25 285 994** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 17 247 425 | 17 562 235 |
| Mark | 7 583 650 | 7 583 650 |
| Markanläggningar | 136 438 | 140 109 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 20 800 000 | 16 200 000 |
| Lokaler | 2 961 000 | 2 180 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **23 761 000** | **18 380 000** |
| *varav byggnader* | *13 982 000* | *11 745 000* |
| *varav mark* | *9 779 000* | *6 635 000* |



4

## Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Avgifts- och hyresfordringar | 66 493 | 16 428 |
| Kundfordringar | 36 823 | 36 823 |
| Nedskrivning av kundfordringar | -32 898 | -6 766 |
| **Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar** | **70 418** | **46 485** |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 13 758 | 10 000 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 30 398 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 3 593 | 0 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **17 350** | **40 398** |

## Not 12 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 0 | 38 |
| Transaktionskonto | 682 606 | 564 158 |
| **Summa kassa och bank** | **682 606** | **564 196** |

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 9 321 000 | 9 401 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -80 000 | -80 000 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **9 241 000** | **9 321 000** |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | 1,20% | 2020-09-30 | 3 900 000 | 0 | 80 000 | 3 820 000 |
| STADSHYPOTEK | 1,39% | 2022-12-30 | 2 400 000 | 0 | 0 | 2 400 000 |
| STADSHYPOTEK | 1,55% | 2023-09-30 | 3 101 000 | 0 | 0 | 3 101 000 |
| **Summa** | | | **9 401 000** | **0** | **80 000** | **9 321 000** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.



9

## Not 14 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Skuld för moms | 15 762 | 10 486 |
| Avräkning hyror och avgifter | 180 | 60 |
| **Summa övriga skulder** | **15 942** | **10 546** |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna sociala avgifter | 14 610 | 14 296 |
| Upplupna räntekostnader | 11 749 | 11 616 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 834 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 5 988 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 44 794 | 26 481 |
| Upplupna styrelsearvoden | 47 663 | 45 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 122 | 12 670 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 461 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 68 234 | 39 054 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **199 455** | **149 617** |



4

| Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Företagsinteckning | 12 000 000 | 12 000 000 |

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Styrelsens underskrifter

Helsingborg 14/4-2020

Ort och datum

Cecilia Liljedahl

Thomas Ekman

Bettina Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 11/5 -2020

Nyström & Partners Revision AB

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Crowe

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Minerva 27
Org.nr. 769611-7683

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Minerva 27 för år 2019.
Enligt min 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.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Crowe

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Minerva 27 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 11/5 -2020

Cecilia Ståhl

Cecilai Ståhl
Auktoriserad revisor

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**Riksbyggen förvaltar**
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Ordlista

### Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

### Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

### Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

### Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

### Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

### Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

### Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

### Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

### Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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.

# Styrelsens ord

Året började med att vi bokade en mer gedigen utredning av stammarnas tillstånd och ålder. Vi ville också ta reda på lite mer om den fukt som finns i källare och i väggar ut mot Himmelriksgränden i första hand. Vi beställde en utredning via vår förvaltare och den pågick i ca två månader. Vi har nu fått en bra genomgång och bedömningen gjordes att våra stammar är helt ok, men är i åldrande skick; ca 40-50 år gamla. Vi har nu lagt in om en ny bedömning i underhållsplanen om ca 8-10 år. Vad gäller fukten så ligger vår fastighet i slutet av sluttningen från Landborgen och har därmed ett konstant flöde av vatten underifrån. I utredningen framkom att det finns en del åtgärder som vi kan göra, men det mesta av fukten är svår att bli av med helt och hållet. Det är ingen fara så länge vi har material som släpper igenom. Detta åtgärdas under det kommande året. En av våra lägenheter i markplan har en vägg som renoverats på föreningens bekostnad just på grund fukt som går igenom med 10 års intervall. Inga mögelangrepp eller annat har konstaterats. Och det finns inget vatten som står och skapar problem. Vi planerar att åtgärda väggarna i de båda källarna inom något år. Även detta läggs in i underhållsplanen att följa upp med några års intervall.

Vad gäller underhåll under året så har vi bytt ut hängrännor in mot gården och ut mot Södra Storgatan. Vi har också målat plåtdelar på taken och kuporna ut mot Södra Storgatan. Vi har bokat service/tvätt av sopkärlen tre ggr per år för att undvika smutsiga behållare. Soprummet är i behov av renovering och kommer att åtgärdas under 2020.

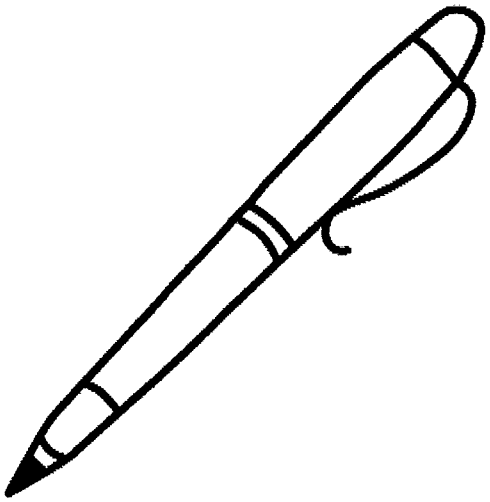
Vår ekonomi är stabil, vi ökade hyrorna med index för andra året i rad vilket skapat en ökad likviditet. Vår målsättning är att inte behöva öka varje år, men ser det som viktigt att hålla jämn takt med ökade kostnader i övrigt. Vi har haft ett större behov av underhåll och renovering av fastigheten som vi nu håller på att komma ikapp. Förvaltningen av fastigheten via Riksbyggen kostar lite extra men vi har bedömt det som bra att tillsvidare ha en stor aktör i ryggen.

Dessvärre fick en av våra kommersiella hyresgäster svårigheter under året att betala sina hyror varför vi har förlorat en del intäkter. Vi gjorde en överenskommelse att vi avslutade kontraktet vid årets slut och strax innan dess gick verksamheten i konkurs. På grund av detta tror vi inte att vi får tillbaka den skuld de har till föreningen. Som tur var fick vi snabbt en bra ny hyresgäst som tog över 2020-02-01: ägarna till restaurangen *Château Forêt* som ska skapa en bakficka/ett komplement till sin nuvarande verksamhet på Södra Storgatan 19. Vi är mycket glada att få dom som hyresgäst och renovering av lokalen var också nödvändig. Nu står de nya hyresgästerna för en total renovering vilket är mycket bra för både föreningen och fastigheten.

Det är generellt en stor omsättning på hyreslokaler i centrum och det är av största vikt att kunna behålla och vårda de hyresgäster vi har. Men vi är beredda på att fler kan komma att flytta på sig och det blir mer skiften i våra lokaler framöver.

Vi har haft två gemensamma städdagar under året; en på våren och en på hösten. Innergården är populär under sommarhalvåret och vi ökar trivseln allteftersom med planteringar och nya urnor.
I övrigt har året förflutet lugnt och vintern var mild vilket gjort att värmekostnaderna hållits på en lagom nivå.

//Styrelsen



# Riksbyggen Brf Minerva 27

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Minerva 27 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**

Riksbyggen
Rum för hela livet