
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Slangen
Org nr: 776400-0316



Medlemsvinst

RBF Slagan är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 900 kronor i återbäring samt 4320 kronor i utdelning.

13-

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slagan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-15.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 618 % till 529 %

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 277 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slagan 3 i Karlskoga Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress är Kilstavägen 3 A-C i Karlskoga.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
6	24	30

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	25

Total tomtarea: 2 309 m²

Total bostadsarea: 1 539 m²

Total lokalarea: 153 m²

Årets taxeringsvärde 8 089 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 5 619 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Edenvik Berit	39	2019-12-31
Jansson Tomas	77	2020-02-14
Sandelin Roger	37	2019-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,53 % av föreningens nettoomsättning

13

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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

Avtal	Leverantör	Löptid
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen	2 år (210401)
Teknisk förvaltning	Riksbyggen	1 år (191231)
Serviceavtal	Bravida	Löpande
Fastighetsskötsel	Karlskoga Trädgårdstjänst	1 år (200101)
Trappstädning	Samhall	1 år (191101)
Fjärrvärme, VA och renhållning	Karlskoga Energi & Miljö	Löpande
Elleverans	Göta Energi	3 år (210930)
Bevakning	Securitas	1 år (191231)
Kabel-Tv	Com Hem	

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 71 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) är senast uppdaterad i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 268 tkr för de närmaste 6 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 45 tkr (26 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 104,01 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering och soprum	1983	Ombyggnation av soprum och fasad. 365 tkr.
VA-stammar, fönster, lås och balkonger byts ut	1993	Omfattande upprustning för 4 690 tkr
Underhållsplan	2015-2016	Upprättande av underhållsplan
Markytor	2015-2016	Underhåll av markytor för 34 tkr
Relining	2016-2017	Relining av föreningens avloppssystem. 198 tkr.
Asfaltering parkering	2018	Asfaltering av parkering för 160 tkr.
Målning parkering	2018	Målning av parkeringslinjer för 15 tkr.

Efter senaste stämman 2018-10-15 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Carlsson	Ordförande	Stämman	2019
Yvonne Johansson	Ledamot	Stämman	2020
Inger Bakken	Ledamot	Stämman	2019
Josefine Johansson	Ledamot	Stämman	2020
Ingalill Svensson	Ledamot	Riksbyggen	

17

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Andersson	Stämman	2019
Julia Märلمان	Stämman	2019
William Andersson	Stämman	2019
Hesam Shakeri	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning	Utsedd av	
Geijan Andersson	Stämman	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 2%, fr.o.m. 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 543 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

- Genom att använda sensorstyrda lampor i trapphus och källargångar sparar föreningen både energi och ekonomi.
- Man har även förnyat maskinerna i tvättstugan vilket även detta innebär mindre energiförbrukning och ekonomisk besparing.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 63519 kWh fastighetsel. Det är en minskad förbrukning sedan föregående år med 566 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 157	1 156	1 117	1 077	1 067
Årets resultat	92	10	-668	-23	102
Balansomslutning	4 635	4 519	4 584	5 346	5 358
Soliditet %	11%	9%	9,2%	20%	21%
Likviditet %	529%	618%	535%	691%	918%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	543	543	527	499	492
Driftkostnader, kr/m ²	400	451	833	408	343
Ränta, kr/m ²	48	52	66	67	69
Underhållsfond, kr/m ²	468	364	375	395	328
Lån, kr/m ²	2 279	2 317	2 352	2 391	2 418

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 052	616 247	-230 469	10 202
Disposition enl. årsstämmobeslut			10 202	-10 202
Reservering underhållsfond		176 000	-176 000	
Årets resultat				91 908
Vid årets slut	40 052	792 247	-396 268	91 908

Ky

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-220 268
Årets resultat	91 908
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-176 000
Summa	-304 360

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 304 360

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 157 728	1 156 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 318	18 085
Summa rörelseintäkter		1 180 046	1 174 349
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-676 570	-762 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 720	-93 140
Personalkostnader	Not 6	-45 421	-35 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-185 295	-185 295
Summa rörelsekostnader		-1 015 006	-1 076 469
Rörelseresultat		165 041	97 879
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	111	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-81 884	-87 698
Summa finansiella poster		-73 133	-87 677
Resultat efter finansiella poster		91 908	10 202
Årets resultat		91 908	10 202

Bj

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 873 063	3 031 378
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	50 237	77 217
Summa materiella anläggningstillgångar		2 923 300	3 108 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		2 968 300	3 153 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 480	50
Övriga fordringar	Not 15	20 859	29 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	38 921	37 624
Summa kortfristiga fordringar		67 260	67 108
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 600 259	1 299 176
Summa kassa och bank		1 600 259	1 299 176
Summa omsättningstillgångar		1 667 519	1 366 285
Summa tillgångar		4 635 819	4 519 879

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	36 300	36 300	
Reservfond	3 752	3 752	
Fond för yttre underhåll	792 247	616 247	
Summa bundet eget kapital	832 299	656 299	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-396 268	-230 470	
Årets resultat	91 908	10 202	
Summa fritt eget kapital	-304 360	-220 268	
Summa eget kapital	527 939	436 031	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 792 650	3 862 900
Summa långfristiga skulder	3 792 650	3 862 900	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	64 000	57 750
Leverantörsskulder	Not 19	57 493	23 812
Övriga skulder	Not 20	20 040	15 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	173 696	123 943
Summa kortfristiga skulder	315 229	220 948	
Summa eget kapital och skulder	4 635 819	4 519 879	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	75 år	2027
Standardförbättringar	Linjär	32 år	2037
Markanläggningar	Linjär	20 år	
Inventarier	Linjär	5 år	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 2 nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	834 936	834 936
Hyror, lokaler	31 680	29 280
Hyror, p-platser	39 000	39 892
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-456
Bränsleavgifter, bostäder	199 188	199 188
Elavgifter	53 424	53 424
Summa nettoomsättning	1 157 728	1 156 264

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv-avgifter	18 000	18 000
Fakturerade kostnader	0	92
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-7
Extra elförbrukning	4 316	0
Summa övriga rörelseintäkter	22 318	18 085

Not 4 Driftkostnader	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	0	-191 758
Reparationer	-70 588	-49 961
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 475	-17 900
Försäkringspremier	-18 340	-16 206
Kabel- och digital-TV	-21 351	-17 457
Återbäring från Riksbyggen	900	1 000
Obligatoriska besiktningar	-32 923	0
Bevakningskostnader	-7 351	-4 580
Snö- och halkbekämpning	-1 875	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-10 122
Förbrukningsinventarier/material	-23 199	-1 411
Fordons- och maskinkostnader	-200	0
Vatten	-77 314	-69 060
Fastighetsel	-88 420	-89 615
Uppvärmning	-198 021	-195 987
Sophantering och återvinning	-20 941	-10 688
Förvaltningsarvode drift	-90 472	-88 607
Summa driftkostnader	-676 570	-762 350
Not 5 Övriga externa kostnader	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-75 514	-74 565
IT-kostnader	-3 566	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 250	-8 000
Mötesarvoden, Bolagsverket	-5 714	-2 798
Inkassokostnader	-780	0
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-2 556	-2 000
Telefon och porto	-160	0
Medlems- och föreningsavgifter, Intresseföreningen	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-1 550	-2 897
Övriga externa kostnader (GDPR) Utbildningspaket	-6 250	0
Summa övriga externa kostnader	-107 720	-93 140
Not 6 Personalkostnader	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-14 000	-13 500
Sammanträdesarvoden	-11 400	-12 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 556	-293
Utbildningar	-2 400	0
Sociala kostnader	-9 065	-6 992
Summa personalkostnader	-45 421	-35 685
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-158 315	-158 315
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 980	-26 980
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-185 295	-185 295

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 640	0
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	111	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	111	21
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-81 287	-87 195
Övriga räntekostnader	-597	-504
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-81 884	-87 698
Not 11 Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 441 814	5 441 814
Mark	112 337	112 337
Standardförbättringar	364 669	364 669
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 918 820	5 918 820
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 522 774	-2 364 459
Anslutningsavgifter	-364 669	-364 669
	- 2 887 443	- 2 729 128
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-158 315	-158 315
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 045 758	- 2 887 443
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 873 062	3 031 377
Varav		
Byggnader	2 760 725	2 919 040
Mark	112 337	112 337
Taxeringsvärden		
Bostäder	7 835 000	5 470 000
Lokaler	254 000	149 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2019-06-30	2018-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	186 524	128 381
Inventarier och verktyg	73 815	73 815
Installationer	37 500	37 500
	297 839	239 696
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	58 143
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	297 839	297 839

14

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-109 307	-82 327
Inventarier och verktyg	-73 815	-73 815
Installationer	-37 500	-37 500
	- 220 622	- 193 642

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-26 980	-26 980
--------------------------	---------	---------

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-136 287	-109 307
Inventarier och verktyg	-73 815	-73 815
Installationer	-37 500	-37 500
	- 247 602	- 220 622

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Maskiner och inventarier	50 237	77 217
--------------------------	--------	--------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag	2019-06-30	2018-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	45 000	45 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	45 000	45 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	7 480	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 480	50

Not 15 Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	2 950	11 525
Skattekonto	17 909	17 909
Summa övriga fordringar	20 859	29 434

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	10 133	8 207
Förutbetalda driftkostnader	1 883	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 889	20 802
Förutbetald uppvärmning	621	1 542
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 396	5 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 793
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 921	37 624

Not 17 Kassa och bank	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Transaktionskonto	1 598 259	1 297 176
Summa kassa och bank	1 600 259	1 299 176

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	3 856 650	3 920 650
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-64 000	-57 750
Långfristig skuld vid årets slut	3 792 650	3 862 900

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,03%	2020-08-29	2 037 500,00	25 000,00	2 012 500,00
STADSHYPOTEK	2,15%	2021-01-30	1 883 150,00	39 000,00	1 844 150,00
Summa			3 920 650,00	64 000,00	3 856 650,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 64 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 256 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 536 650 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	57 493	23 812
Summa leverantörsskulder	57 493	23 812

Not 20 Övriga skulder	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	25	25
Skuld sociala avgifter och skatter	17 885	14 248
Avräkning hyror och avgifter	2 130	1 170
Summa övriga skulder	20 040	15 443

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	6 709	6 821
Upplupna elkostnader	5 634	6 162
Upplupna vattenavgifter	6 383	5 837
Upplupna kostnader för renhållning	1 659	215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 139	7 334
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 172	97 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 696	123 943

Not Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	5 873 200	5 873 200

Not Eventualförpliktelser		
	Inga	inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

h n

Styrelsens underskrifter

Karlskoga 2019-08-26
Ort och datum

Ingrid Carlsson

Ingrid Carlsson

Josefine Johansson

Josefine Johansson

Yvonne Johansson

Yvonne Johansson

Inger Bakken

Inger Bakken

Ingafill Svensson

Ingafill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 9 2019

KPMG AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Slagan, org. nr 776400-0316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Slagan för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revisi- on som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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. Risker 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 inform- ation 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.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Slagan för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 13 september 2019

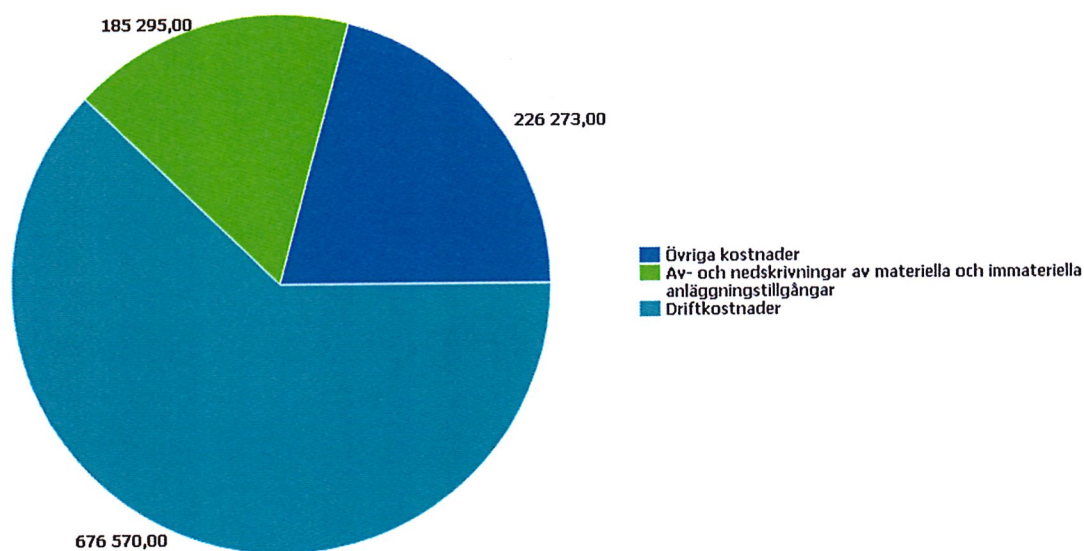
KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	676 570	762 350
Övriga externa kostnader	107 720	93 140
Personalkostnader	45 421	35 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	185 295	185 295
Finansiella poster	73 133	87 677
Summa kostnader	1 088 138	1 164 147



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Trädgårdsskötsel grundavtal	44 768	43 758
Rabatt/återbäring från RB	-900	-1 000
Inre skötsel/städ, grund	37 836	37 017
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	32 923	0
Bevakningskostnader	7 351	4 580
Snö- och halkbekämpning	1 875	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	30 150	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 280	7 658
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	3 210	4 354
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 285	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2 448	0
Rep Installationer köpta tjänster El	6 168	4 630
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	7 365	9 788
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	10 656	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1 450	2 604
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	8 800
Vattenskador	6 576	12 126
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	6 156
UH Installationer köpta tjänster El	0	10 875
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	0	160 000
UH Parkering köpta tjänster	0	14 727
Fastighetsel	88 420	89 615
Uppvärmning	198 021	195 987
Vatten	77 314	69 060
Sophämtning	18 553	7 863
Hyra container	2 388	2 824
Fastighetsförsäkring	18 340	16 206
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21 351	17 457
Dös-arvoden, drift	7 868	7 832
Övriga fastighetskostnader	0	10 122
Fastighetsskatt	26 475	17 900
Förbrukningsinventarier	22 285	0
Förbrukningsmaterial	914	1 411
Personbilskostnader	200	0
Summa driftkostnader	676 570	762 350

