

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Ruthenfyran
Org nr: 769619-9103



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 obegränsad tid. 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ruthenfyran får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-03-04.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 596% till 499%.

I resultatet ingår avskrivningar med 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -200 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ruthensparre 13 i Karlskrona kommun.

På fastigheten finns 2 byggnader. 1 byggnad med 21 lägenheter och 1 lokal. 1 byggnad med tvättstuga.

Byggnaderna är uppförda 1916. Fastighetens adress är Ronnebygatan 4 i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklaren Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	5
2,5 rum och kök	5
3 rum och kök	4
4 rum och kök	6

Total bostadsarea 1 826 m²

Total lokalarea 140 m²

Årets taxeringsvärde 24 351 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 203 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Tandläkare Per Thorneus	140	2020-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,76 % av föreningens nettoomsättning.

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

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Jotac	Fastighetsförvaltning
Schindler	Hiss
Assemblin	VVS
Siemens	Reglerutrustning
Affärsverken	El och värme
Telia	Bredband/TV

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 36 tkr och planerat underhåll för 786 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1980
Hiss, termostater och fönsterunderhåll	2011
Balkongrenovering och ventilation	2012
Tvättstuga	2015/2016
Takunderhåll	2017
Relining samt OVK + injustering	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Fönsterrenovering	786 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	Renovering fördelas över 2-3 år (från år 2019)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Erik Jinnelöv	Ordförande	2020
Veronica Söderström	Sekreterare	2020
Philip Cullin	Ledamot	2020
Johan Kronvall	Ledamot	2020
Christina Ottosson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Lennwall	Suppleant	2020
Elisabeth Nyström Lithner	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Stefan Andreasson	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ann Rolfsson	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ingela Gånedahl	2020	
Ulrica Paulsson	2020	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 7 %.

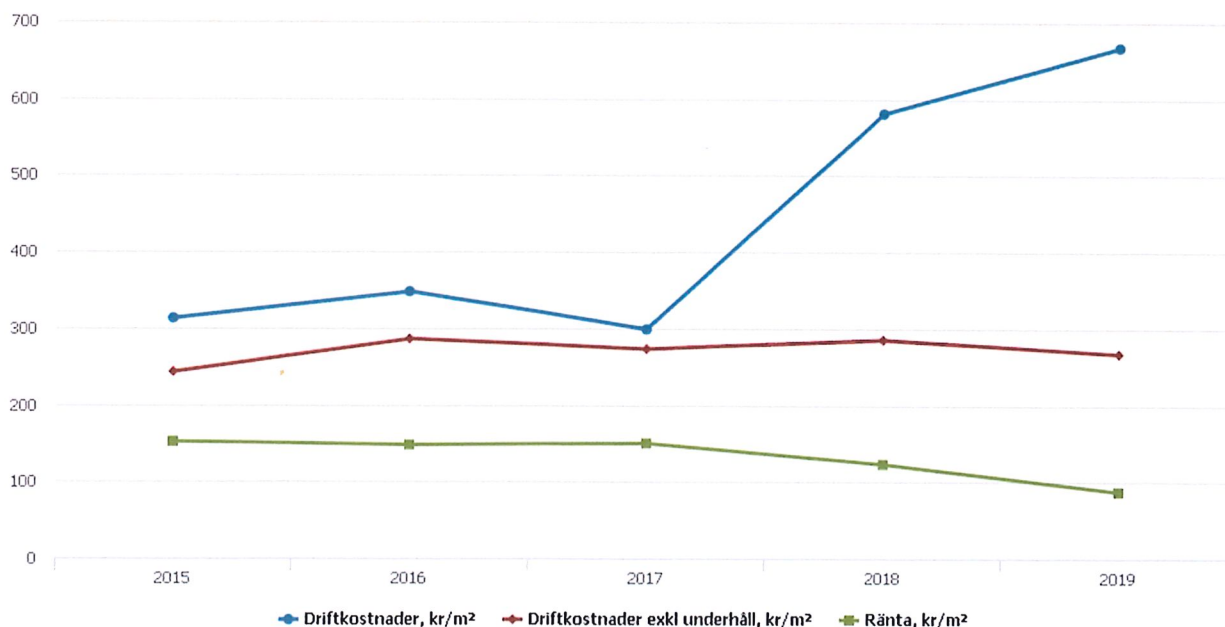
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 388	1 371	1 310	1 296	1 285
Resultat efter finansiella poster	-407	-363	106	6	2
Årets resultat	-407	-363	106	6	2
Resultat exklusive avskrivningar	-200	-156	318	223	282
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-400	-756	318	223	282
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	102	305	0	0	0
Balansomslutning	25 554	25 955	26 403	26 290	26 956
Soliditet %	54	55	56	55	54
Likviditet %	499	596	511	419	657
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	631	621	589	583	577
Driftkostnader, kr/m ²	667	581	299	348	313
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	267	285	273	286	243
Ränta, kr/m ²	87	123	150	148	152
Underhållsfond, kr/m ²	0	9	0	0	0
Lån, kr/m ²	5 800	5 800	5 800	5 800	6 164



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

ah

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 133 515	665 387	18 299	-2 135 019	-362 638
Disposition enl. årsstämmobeslut				-362 638	362 638
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-218 299	218 299	
Årets resultat					-406 932
Vid årets slut	16 133 515	665 387	0	-2 479 358	-406 932

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 497 657
Årets resultat	-406 932
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	218 299
Summa	-2 886 290

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 2 886 290

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	1 387 712	1 370 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 059	3 539
Summa rörelseintäkter		1 395 771	1 374 293
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 311 790	-1 142 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 372	-114 497
Personalkostnader	Not 6	-36 668	-35 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 496	-206 496
Summa rörelsekostnader		-1 635 326	-1 499 041
Rörelseresultat		-239 555	-124 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 889	3 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 266	-241 062
Summa finansiella poster		-167 377	-237 890
Resultat efter finansiella poster		-406 932	-362 638
Årets resultat		-406 932	-362 638

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 360 280	24 566 777
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 360 280	24 566 777
Summa anläggningstillgångar		24 360 280	24 566 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 163	1 138
Övriga fordringar		34	1 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	28 767	19 673
Summa kortfristiga fordringar		29 964	22 691
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 163 963	1 365 365
Summa kassa och bank		1 163 963	1 365 365
Summa omsättningstillgångar		1 193 927	1 388 056
Summa tillgångar		25 554 208	25 954 833

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	16 798 902	16 798 902
Fond för yttre underhåll	0	18 299
Summa bundet eget kapital	16 798 902	16 817 201
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 479 358	-2 135 019
Årets resultat	-406 932	-362 638
Summa fritt eget kapital	-2 886 290	-2 497 657
Summa eget kapital	13 912 612	14 319 544
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 402 414
Summa långfristiga skulder	11 402 414	11 402 414
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	18 761	55 137
Skatteskulder	82 534	79 752
Övriga skulder	Not 12	17 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	137 887
Summa kortfristiga skulder	271 206	232 875
Summa eget kapital och skulder	25 554 208	25 954 833

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	100
Tillkommande utgifter	Linjär	5
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen 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	1 153 008	1 134 150
Hyror, bostäder	45 600	45 600
Hyror, lokaler	191 004	191 004
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-1 900	0
Summa nettoomsättning	1 387 712	1 370 754

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	6 259	3 179
Inkassointäkter	360	360
Övriga rörelseintäkter	1 440	0
Summa övriga rörelseintäkter	8 059	3 539

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-785 930	-581 701
Reparationer	-35 687	-50 209
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 427	-40 107
Försäkringspremier	-19 673	-17 143
Kabel- och digital-TV	-10 350	-12 420
Systematiskt brandskyddsarbete	-400	-400
Obligatoriska besiktningar	-2 342	-15 016
Snö- och halkbekämpning	-8 848	-10 000
Förbrukningsinventarier	-12 067	-11 434
Vatten	-99 847	-100 562
Fastighetsel	-49 162	-43 946
Uppvärmning	-191 668	-205 010
Sophantering och återvinning	-31 052	-28 859
Fastighetsskötsel	-19 560	-21 090
Städning gemensamma utrymmen	-2 777	-4 644
Summa driftkostnader	-1 311 790	-1 142 540

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-41 944	-40 181
Annonsering och reklam	0	-663
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-8 500
Övriga förvaltningskostnader	-700	-900
Inkassokostnader	-900	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 407	-2 048
Möteskostnader	-14 617	-14 960
Kontorsmateriel	-497	0
Telefon och porto	-743	-650
Konsultarvoden	0	-42 494
Bankkostnader	-1 550	-1 650
Övriga externa kostnader	-3 389	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-80 372	-114 497

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sociala kostnader	-6 668	-5 508
Summa personalkostnader	-36 668	-35 508

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-206 496	-206 496
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-206 496	-206 496

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 649 622	20 649 622
Mark	5 741 203	5 741 203
Tillkommande utgifter	316 126	316 126
	26 706 951	26 706 951
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 706 951	26 706 951

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 824 048	-1 617 552
Tillkommande utgifter	-316 126	-316 126
	-2 140 174	-1 933 678
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-206 496	-206 496
	-206 496	-206 496
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 346 671	-2 140 174
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 360 280	24 566 777

Varav

Byggnader	18 619 077	18 825 574
Mark	5 741 203	5 741 203

Taxeringsvärden

Bostäder	23 000 000	20 000 000
Lokaler	1 351 000	1 203 000
Totalt taxeringsvärde	24 351 000	21 203 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 766 000</i>	<i>14 723 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 585 000</i>	<i>6 480 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	64 432	64 432
	64 432	64 432
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 432	64 432
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 432	-64 432
	-64 432	-64 432
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 432	-64 432
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-64 432	-64 432
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 165	19 673
Förutbetalda driftkostnader	1 546	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 070	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 986	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 767	19 673

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	11 402 414	11 402 414
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 402 414	11 402 414

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-12-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-12-01	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-12-01	3 200 000,00	0,00	0,00	3 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2023-12-01	3 202 414,00	0,00	0,00	3 202 414,00
Summa			11 402 414,00	0,00	0,00	11 402 414,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under nästa räkenskapsår. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	16 467
Avräkning hyror och avgifter	0	780
Summa övriga skulder	0	17 247

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

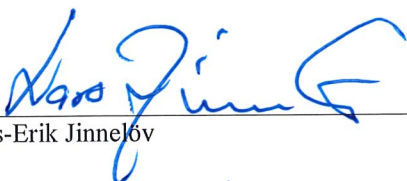
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 517	9 146
Upplupna elkostnader	4 925	0
Upplupna värmekostnader	28 360	31 452
Upplupna kostnader för renhållning	1 498	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 439	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 148	40 141
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 887	80 739

Not 14 Ställda säkerheter

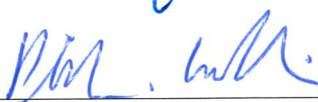
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 650 000	13 650 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 2020-02-11
Ort och datum


Lars-Erik Jinnelöv


Lars Lennwall ersätter Veronica Söderström

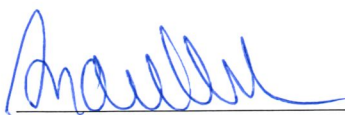

Philip Cullin

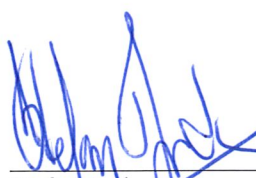

Johan Kronvall


Christina Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/2 2020.

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Stefan Andreasson
Förtroendevald revisor

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ruthenfyran 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

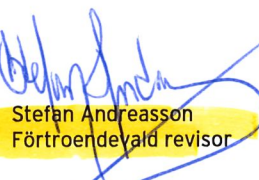
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Karlskrona den 25/2 2020

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Stefan Andreasson
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 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.

BRF Ruthenfyran

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ruthenfyran 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

