

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Kvadraten i Ljungby
Org nr: 729000-1473



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kvadraten i Ljungby
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 registrerades 1958-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är 494 tkr bättre än föregående år främst p.g.a. lägre reparations och underhållskostnader.

Räntekostnaderna har ökat med 3 tkr under året p.g.a. förändrad ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 312% till 464%.

I resultatet ingår avskrivningar med 440 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 385 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvadraten 14 i Ljungby kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959-60. Fastigheternas adress är Fogdegatan 14-17, Strömgatan 7 A-C samt S Järnvägsgatan 6 A-B i Ljungby.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	24	27	3	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	15	26

Total tomtarea	4 845 m ²
Total bostadsarea:	3 641 m ²
Total lokalarea	23 m ²

Årets taxeringsvärde	26 213 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 213 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling/underhåll	Riksbyggen
El (rörlig)	Bixia AB
El (nät)	Ljungby Energi
Fjärrvärme	Ljungby Energi
Vatten/Avfall	Ljungby Kommun
Kabel-TV	AB Sappa/Net@once
Avfall	Suez recycling

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 75 tkr och planerat underhåll för 23 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 4 461 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 122 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 253 kr/m² enligt antagen budget.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 931 tkr. Avsättningen har skett enligt godkänd budget med 926 tkr, man har tagit i anspråk 23 tkr. Vid bokföringsårets utgång uppgick den totala underhållsfonden till 1 834 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2012	Torkrumsavfuktare
Huskropp	2012	Fasadrenovering
Gemensamma utrymmen	2014	Tvättstugeutrustning, torktumlare
Gemensamma utrymmen	2015	Tvättstugeutrustning, tvättmaskin
Markytor	2015	Trädbeskärning
Huskropp	2016	Värmesystem
Huskropp	2016	Takrenovering
Underhåll	2017	Takbyte
Underhåll	2017	Tvättmaskin
Huskropp	2018	Fasadrenovering
Gemensamma utrymmen	2019	Installation av nytt miljöhus

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer miljöhus	23

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2020-2021	Dränering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roy Johansson	Ordförande	2020
Sandra Persson	Sekreterare	2020
Conny Simonsson	Vice ordförande	2020
Peter Boda	Ledamot	2021
Niclas Johansson	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maid Dzonlic	Suppleant	2021
Pia Gustafsson	Suppleant	2020
Marielle Götestam	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Augustsson	Förtroendevald revisor	2020
Lars Roos	Förtroendevald revisor	2020
Deloitte AB	Auktoriserad revisionsbyrå	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Frylén	Revisorssuppleant	2020
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Krister Thegelström	Sammanställande	2020
Pether Andersson		2020
Sylvia Blomby		2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

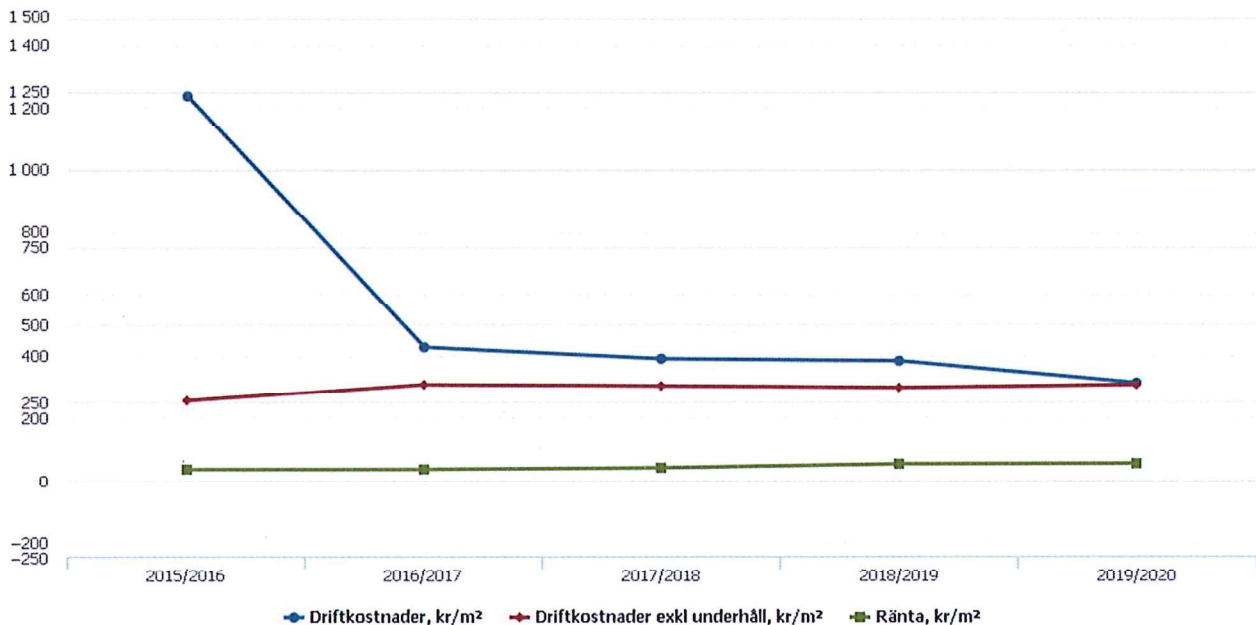
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årets resultat	944	452	350	228	-2 847
Resultat exklusive avskrivningar	1 385	967	890	778	-2 269
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	459	41	573	461	-2 586
Avsättning till underhållsfond kr/m²	251	251	87	87	87
Balansomslutning	14 319	13 877	13 508	14 274	13 766
Soliditet %	16	10	7	4	2
Likviditet %	464	312	311	167	170
Årsavgifter för bostäder, kr/m²	645	635	626	626	603
Driftkostnader, kr/m²	313	384	391	428	1 237
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	307	298	304	308	256
Ränta, kr/m²	55	54	42	37	37
Underhållsfond, kr/m²	497	253	173	87	0
Lån, kr/m²	3 121	3 242	3 343	3 442	3 541

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	100 078	931 130	-116 307	451 736
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			451 736	-451 736
Reservering underhållsfond		926 000	-926 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-22 500	22 500	
Årets resultat				944 363
Vid årets slut	100 078	1 834 630	-568 071	944 363

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	335 429
Årets resultat	944 363
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-926 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 500
Summa	376 292

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

376 292

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 427 057	2 393 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	539 025	412 260
Summa rörelseintäkter		2 966 082	2 805 848
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 153 219	-1 405 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 670	-161 829
Personalkostnader	Not 6	-75 169	-74 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-440 454	-515 453
Summa rörelsekostnader		-1 819 513	-2 156 653
Rörelseresultat		1 146 570	649 195
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-202 207	-199 302
Summa finansiella poster		-202 207	-197 459
Resultat efter finansiella poster		944 363	451 736
Årets resultat		944 363	451 736

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 316 694	10 757 148
Summa materiella anläggningstillgångar		10 316 694	10 757 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		10 331 694	10 772 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		75	1 298
Övriga fordringar	Not 13	30 631	11 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	138 534	24 289
Summa kortfristiga fordringar		169 240	36 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 818 115	3 068 051
Summa kassa och bank		3 818 115	3 068 051
Summa omsättningstillgångar		3 987 355	3 104 725
Summa tillgångar		14 319 049	13 876 873

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 078	100 078
Fond för yttre underhåll		1 834 630	931 130
Summa bundet eget kapital		1 934 708	1 031 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-568 070	-116 307
Årets resultat		944 363	451 736
Summa fritt eget kapital		376 292	335 430
Summa eget kapital		2 311 000	1 366 637
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 148 820	11 514 220
Summa långfristiga skulder		11 148 820	11 514 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	365 400	365 400
Leverantörsskulder		154 775	61 689
Skatteskulder	Not 17	33 438	19 476
Övriga skulder	Not 18	21 543	21 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	284 073	527 800
Summa kortfristiga skulder		859 230	996 016
Summa eget kapital och skulder		14 319 049	13 876 873

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	57
Balkonginglasning	Linjär	33
Badrumsrenovering	Linjär	40
Inst av automatiskt dörrsystem	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 347 344	2 313 210
Hyrer, lokaler	1 368	1 368
Hyrer, garage	54 228	54 228
Hyrer, p-platser	39 772	39 240
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 368	-1 368
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 287	-12 465
Rabatter	0	-625
Summa nettoomsättning	2 427 057	2 393 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	144 000	0
Övriga lokalintäkter	22 000	26 167
Övriga avgifter	72 000	72 000
Balkonginglasning	295 800	295 800
Övriga ersättningar	7 923	8 698
Fakturerade kostnader	0	5 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	-2 697	4 197
Summa övriga rörelseintäkter	539 025	412 260

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-22 500	-310 092
Reparationer	-75 466	-134 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 130	-80 130
Försäkringspremier	-37 366	-34 532
Kabel- och digital-TV	-148 921	-45 941
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 079	-3 009
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 000	-2 431
Snö- och halkbekämpning	-988	-22 919
Drift och förbrukning, övrigt	-1 056	0
Förbrukningsinventarier	-1 629	0
Vatten	-107 921	-113 060
Fastighetsel	-73 704	-70 095
Uppvärmning	-316 079	-308 108
Sophantering och återvinning	-37 209	-33 777
Förvaltningsarvode drift	-227 172	-251 686
Summa driftkostnader	-1 153 219	-1 405 226

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-99 541	-98 015
Arvode, yrkesrevisor	-5 038	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-11 846	-26 630
Kreditupplysningar	-225	-5 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 013	-9 628
Representation	-17 745	-2 000
Kontorsmateriel	-3 813	-3 656
Medlems- och föreningsavgifter	-3 900	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-150 670	-161 829

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-12 000	-11 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 000	-33 800
Övriga kostnadsersättningar	-270	-900
Sociala kostnader	-14 899	-11 945
Summa personalkostnader	-75 169	-74 145

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnadsinventarier	-440 454	-515 453
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-440 454	-515 453

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på andelar i intresseföretag	0	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	402
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	402

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-202 174	-199 302
Övriga räntekostnader	-33	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-202 207	-199 302

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 093 457	2 093 457
Tillkommande utgifter	18 401 240	18 401 240
	20 494 697	20 494 697
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 494 697	20 494 697

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 093 457	-2 093 457
Tillkommande utgifter	-7 644 092	-7 128 639
	-9 737 549	-9 222 096

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-440 454	-515 453
	-440 454	-515 453

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 178 003	-9 737 549
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	-10 316 694	-10 757 148
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	26 213 000	26 213 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 828 000</i>	<i>19 828 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 385 000</i>	<i>6 385 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	15 000	15 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 000	15 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	16 601	11 087
Andra kortfristiga fordringar	14 030	0
Summa övriga fordringar	30 631	11 087

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 914	18 452
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 875	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 746	1 937
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 534	24 289

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	19 582	8 128
Transaktionskonto	3 798 533	3 059 923
Summa kassa och bank	3 818 115	3 068 051

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	11 514 220	11 879 620
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-365 400	-365 400
Långfristig skuld vid årets slut	11 148 820	11 514 220

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,57%	2020-10-07	2 802 500,00	0,00	95 000,00	2 707 500,00
SBAB	1,35%	2020-09-07	2 960 000,00	0,00	80 000,00	2 880 000,00
SBAB	1,57%	2020-10-07	392 120,00	0,00	90 400,00	301 720,00
SBAB	2,12%	2022-12-09	5 725 000,00	0,00	100 000,00	5 625 000,00
Summa			11 879 620,00	0,00	365 400,00	11 514 220,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 365 400 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 461 000 till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 687 220 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	33 438	19 476
Summa skatteskulder	33 438	19 476

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 239	1 239
Skuld sociala avgifter och skatter	20 364	18 703
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	0	1 709
Summa övriga skulder	21 543	21 651

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

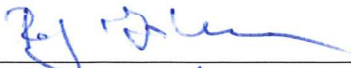
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	19 878	20 517
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	245 696
Upplupna elkostnader	5 489	6 265
Upplupna värmekostnader	12 502	12 989
Upplupna kostnader för renhållning	1 335	1 275
Upplupna revisionsarvoden	9 000	12 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 869	228 683
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 073	527 800

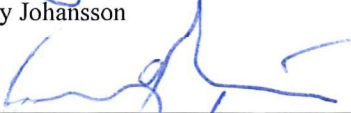
Not 20 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	16 115 000	16 115 000

Styrelsens underskrifter

Ljungby 12/10-2020
Ort och datum


Roy Johansson


Conny Simonsson

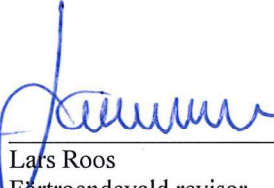

Niclas Johansson

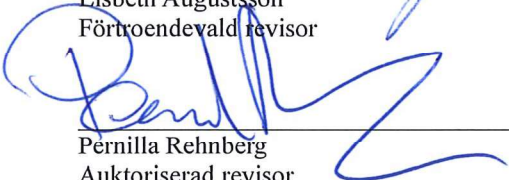

Sandra Persson


Peter Boda

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/10 2020


Lisbeth Augustsson
Förtroendevald revisor


Lars Roos
Förtroendevald revisor


Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Kvadraten i Ljungby
organisationsnummer 729000-1473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Kvadraten i Ljungby för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 BRF Kvadraten i Ljungby för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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

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.

Jönköping den

20/10 2020

Deloitte AB



Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kvadraten i Ljungby

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Rbf Kvadraten i Ljungby Org. Nr 729000-1473 för räkenskapsår 2019-07-01 - 2020-06-30.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Vi har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför vi tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

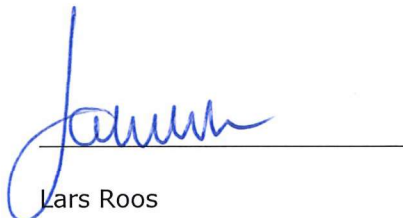
Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ljungby den 20/10-2020



Lisbeth Augustsson

Förtroendevald revisor



Lars Roos

Förtroendevald 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 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.

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, driftkostnader, 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.

RBF Kvadraten i Ljungby

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Kvadraten i Ljungby 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

