

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Kvadraten i Ljungby
Org nr: 729000-1473



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kvadraten i Ljungby
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.

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

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är 102 tkr bättre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 311% till 312%.

I resultatet ingår avskrivningar med 515 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 967 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. Årets taxeringsvärde 26 213 000 kr. Föregående års taxeringsvärde 19 568 000 kr.

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	19 568 000 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
Fastighetutveckling/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 134 tkr och planerat underhåll för 310 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 333tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 118 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 253 kr/m² enligt antagen budget.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 315 tkr. Avsättningen har skett enligt godkänd budget med 926 tkr. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 931 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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer miljöhus	246
Huskropp utvändigt	64

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2021-2023	Fasad
Huskropp		Dränering
Underhåll		Dörrbyte

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
Edin Avdic	Sekreterare	2020
Elisabeth Nilsson	Vice ordförande	2020
Peter Boda	Ledamot	2019
Niclas Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maid Dzonlic	Suppleant	2019
Pia Gustafsson	Suppleant	2020
Edvin Sjöstrand	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	Deloitte
Lisbeth Augustsson	Förtroendevald revisor	2019
Andreas Calvert	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Magnusson	Revisorsuppleant	2019
Sven-Olof Svensson	Revisorsuppleant	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Krister Thegelström	Sammanställande	
Pether Andersson		
Sylvia Blomby		

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

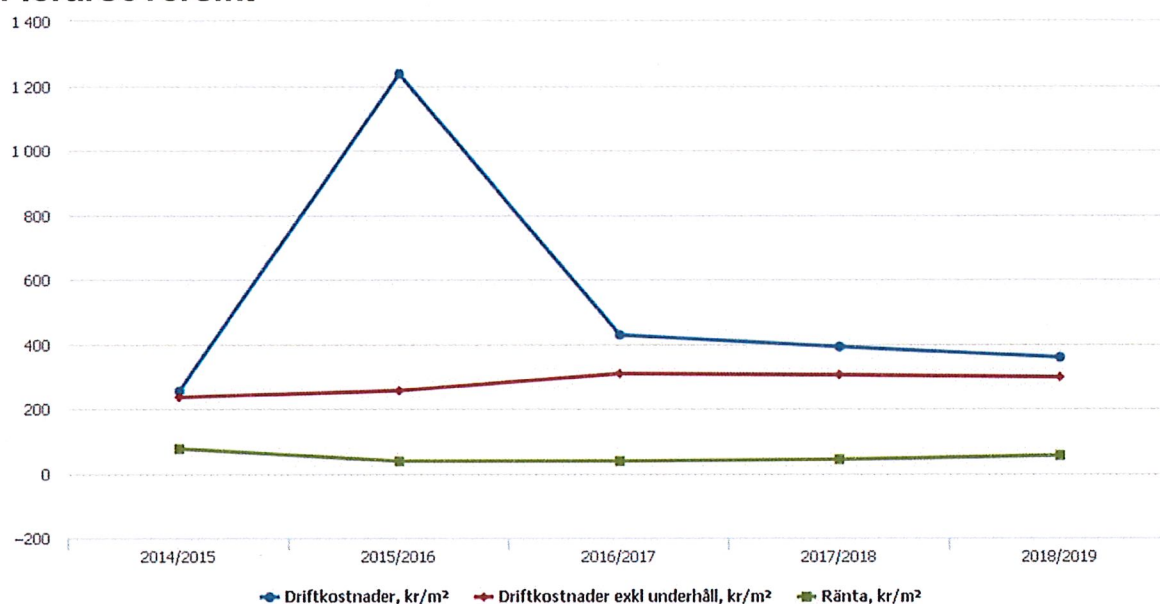
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 635 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årets resultat	452	350	228	-2 847	609
Resultat exklusive avskrivningar	967	890	778	-2 269	1 222
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	41	573	461	-2 586	905
Avsättning till underhållsfond kr/m²	251	87	87	87	87
Balansomslutning	13 877	13 508	14 274	13 766	17 008
Soliditet %	10	7	4	2	19
Likviditet %	312	311	167	170	477
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	635	626	626	603	589
Driftkostnader, kr/m²	384	391	428	1 237	255
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	298	304	308	256	236
Ränta, kr/m²	54	42	37	37	76
Underhållsfond, kr/m²	253	173	87	0	667
Lån, kr/m²	3 242	3 343	3 442	3 541	3 641

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	100 078	315 222	149 475	350 126
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			350 126	-350 126
Reservering underhållsfond		926 000	-926 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-310 092	310 092	
Årets resultat				451 736
Vid årets slut	100 078	931 130	-116 307	451 736

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	499 601
Årets resultat	451 736
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-926 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	310 092
Summa	335 429

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **335 429**

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	2 393 588	2 359 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	412 260	379 226
Summa rörelseintäkter		2 805 848	2 738 446
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 405 226	-1 432 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 829	-191 660
Personalkostnader	Not 6	-74 145	-69 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-515 453	-539 953
Summa rörelsekostnader		-2 156 653	-2 234 137
Rörelseresultat		649 195	504 309
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	402	1 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-199 302	-153 927
Summa finansiella poster		-197 459	-151 192
Resultat efter finansiella poster		451 736	353 117
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	0	-2 991
Årets resultat		451 736	350 126



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	10 757 148	11 272 601
Summa materiella anläggningstillgångar		10 757 148	11 272 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		10 772 148	11 287 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 298	7 221
Övriga fordringar	Not 15	11 087	7 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	24 289	17 792
Summa kortfristiga fordringar		36 674	32 400
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 068 051	2 188 180
Summa kassa och bank		3 068 051	2 188 180
Summa omsättningstillgångar		3 104 725	2 220 579
Summa tillgångar		13 876 873	13 508 180

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 078	100 078
Fond för yttre underhåll		931 130	315 222
Summa bundet eget kapital		1 031 208	415 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-116 307	149 475
Årets resultat		451 736	350 126
Summa fritt eget kapital		335 429	499 602
Summa eget kapital		1 366 637	914 901
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 514 220	11 879 620
Summa långfristiga skulder		11 514 220	11 879 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	365 400	365 400
Leverantörsskulder		61 689	59 139
Skatteskulder	Not 20	19 476	374
Övriga skulder	Not 21	21 651	2 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	527 800	286 580
Summa kortfristiga skulder		996 016	713 659
Summa eget kapital och skulder		13 876 873	13 508 180

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	57
Balkonginglasning	Linjär	33
Badrumsrenovering	Linjär	40
Inst av automatiskt dörrsystem	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 313 210	2 279 076
Hyrer, bostäder	0	-30
Hyrer, lokaler	1 368	1 368
Hyrer, garage	54 228	55 164
Hyrer, p-platser	39 240	38 341
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 368	-1 368
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-936
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 465	-11 730
Rabatter	-625	-665
Summa nettoomsättning	2 393 588	2 359 220

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	26 167	0
Övriga avgifter	72 000	72 000
Balkonginglasning	295 800	295 800
Övriga ersättningar	8 698	6 998
Fakturerade kostnader	5 400	3 279
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	4 197	1 148
Summa övriga rörelseintäkter	412 260	379 226

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-310 092	-318 778
Reparationer	-134 146	-330 174
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 130	-60 160
Försäkringspremier	-34 532	-31 393
Kabel- och digital-TV	-45 941	-12 509
Återbäring från Riksbyggen	4 700	4 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 009	-2 205
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 431	0
Snö- och halkbekämpning	-22 919	-44 764
Vatten	-113 060	-107 364
Fastighetsel	-70 095	-56 275
Uppvärmning	-308 108	-332 025
Sophantering och återvinning	-33 777	-32 917
Förvaltningsarvode drift	-251 686	-108 721
Summa driftkostnader	-1 405 226	-1 432 660

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-98 015	-131 386
IT-kostnader	0	-746
Arvode, yrkesrevisor	-14 875	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-26 630	-25 708
Kreditupplysningar	-5 475	-3 975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 628	-7 428
Representation	-2 000	0
Kontorsmateriel	-3 656	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 800
Bankkostnader	-1 550	-2 241
Summa övriga externa kostnader	-161 829	-191 660



Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-11 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-16 500	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 800	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	-900	-17 000
Sociala kostnader	-11 945	-16 364
Summa personalkostnader	-74 145	-69 864

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnadsinventarier	-515 453	-539 953
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-515 453	-539 953

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i intresseföretag	1 440	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 440	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	402	1 295
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	402	1 295

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-199 302	-153 927
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-199 302	-153 927

Not 11 Övriga skatter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Skatt på grund av ändrad taxering	0	-2 991
Summa övriga skatter	0	-2 991

Not 12 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 093 457	-2 093 457
Tillkommande utgifter	-7 128 639	-6 588 686
	- 9 222 096	- 8 682 143
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-515 453	-539 953
	- 515 453	- 539 953
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 737 549	- 9 222 096
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 757 148	11 272 101

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	26 213 000	19 568 000
varav byggnader	19 828 000	14 852 000
varav mark	6 385 000	4 716 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	15 000	15 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 000	15 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 298	7 221
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 298	7 221

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	11 087	5 947
Andra kortfristiga fordringar	0	1 440
Summa övriga fordringar	11 087	7 387

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 452	16 080
Förutbetalda kabel-tv-avgift	1 937	1 712
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 900	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 289	17 792

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	8 128	2 546
Transaktionskonto	3 059 923	2 185 634
Summa kassa och bank	3 068 051	2 188 180

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	11 879 620	12 245 020
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-365 400	-365 400
Långfristig skuld vid årets slut	11 514 220	11 879 620

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,48%	2019-10-07	482 520,00	0,00	90 400,00	392 120,00
SBAB	1,48%	2019-10-07	2 897 500,00	0,00	95 000,00	2 802 500,00
SBAB	1,37%	2020-09-07	3 040 000,00	0,00	80 000,00	2 960 000,00
SBAB	2,12%	2022-12-09	5 825 000,00	0,00	100 000,00	5 725 000,00
Summa			12 245 020,00	0,00	365 400,00	11 879 620,00

*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 10 052 620 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	365 400	365 400
Summa övriga skulder till kreditinstitut	365 400	365 400

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	19 476	374
Summa skatteskulder	19 476	374

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 239	1 239
Skuld sociala avgifter och skatter	18 703	927
Clearing	1 709	0
Summa övriga skulder	21 651	2 166

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	7 183
Upplupna räntekostnader	20 517	18 743
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	245 696	0
Upplupna elkostnader	6 265	5 186
Upplupna värmekostnader	12 989	11 705
Upplupna kostnader för renhållning	1 275	1 230
Upplupna revisionsarvoden	12 375	12 375
Upplupna styrelsearvoden	0	29 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	228 683	200 658
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 800	286 580

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	16 115 800	16 115 000

Styrelsens underskrifter

Ljungby 2019-11-01
Ort och datum

Roy Johansson
Roy Johansson

Edin Avdic
Edin Avdic

Elisabeth Nilsson
Elisabeth Nilsson

Peter Boda
Peter Boda

Niclas Johansson
Niclas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 november 2019

Lisbeth Augustsson
Lisbeth Augustsson
Förtroendevald revisor

Andreas Calvert
Andreas Calvert
Förtroendevald revisor

Patrik Hansén
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor
Deloitte

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RBF Kvadraten i Ljungby
organisationsnummer 729000-1473**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kvadraten i Ljungby 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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 RBF Kvadraten i Ljungby för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 tryggsamt 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.

Växjö 4 november 2019

Lisbeth Augustsson
Lisbeth Augustsson
Förtroendevald revisor

Andreas Calvert
Andreas Calvert
Förtroendevald revisor

Patrik Hansén
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

