
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Uttern i Ljungby
Org nr: 729000-1523



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uttern 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 1953-10-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a högre underhållskostnader.

Föreningens driftkostnader ökade med 492 tkr jämfört med föregående år, främst beroende på kostnaderna för nya säkerhetsdörrar i lägenheterna.

Räntekostnaderna minskade med 4 tkr och räntetäkterna var oförändrade.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 682% till 405% och soliditeten har minskat från 30 % till 27 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 250 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -145 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uttern 4 i Ljungby kommun. På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter samt lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Harabergsgatan 3 A-E i Ljungby

Föreningen är fullvärdigt försäkrad inom 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.	Summa
6	18	15	39

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	4	24

Total tomtarea	5 662 m ²
Total bostadsarea	2 175 m ²
Total lokalarea	92 m ²

Årets taxeringsvärde	14 975 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 975 000 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
Fastighetsförsäkring	Folksam
El (nät)	Ljungby Energi
Fjärrvärme	Ljungby Energi
Sophantering	Ljungby kommun
Vatten	Ljungby kommun
El (förbrukning)	Luleå Energi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Återvinning	Suez Recycling
Kabel-tv	Ljungby Energi

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 40 tkr och planerat underhåll för 732 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov på 3 001 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 300 tkr (138 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 138 kr/m².

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång (2019-07-01) totalt till 2 484 tkr. Avsättningen till underhållsfond har skett med 300 tkr. Under året har 732 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut (2020-06-30) uppgick den totala underhållsfonden till 2 052 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Utemiljö	2007	Mark och asfaltsarbete
Carport	2008	Takbyte
Takrenovering	2008	Takbyte
Belysning	2008	Installation stolpbelysning
Dörrar	2010	Montering dörrstängare
Trapphus	2012	Montering akustikskivor entréer
Avfuktare	2010	Installation avfuktare
Utemiljö	2014	Markarbeten vid parkering
Målning	2015	Carportar och källarfönster
Markytor	2015	Asfaltering parkering, justering stolpar, nytt staket
Garage och p-platser	2015	Lagning av puts vid garage, byte brädor vid carport
Gemensamma utrymmen	2016	Målning
Installationer	2016	Ledarmatur i trapphus och tvättstuga
Markytor	2016	Stensättning (fasadskydd vid samtliga balkonger)
TV/Kommunikation	2017	TV-anslutning (installation)
Garage och p-platser	2017	Underhåll garage
Målning	2017	Målning entrétak, garage och sockel
Belysning	2018	Installation av belysning i källare
Installationer	2019	Ny fjärrvärmecentral
Markytor	2019	Omläggning av plattor
Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	
Värmejustering	260	
Säkerhetsdörrar	472	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Persson	Ordförande		2020
Jorma Malm	Vice ordförande		2020
Åke Carlsson	Sekreterare		2021
Mattias Gustavsson	Vice sekreterare		2021
Andreas Andersson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Wiwi-Ann Pettersson		2021
Joakim Magnusson		2020
Bodil Andersson		2021
Marielle Götestam	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ann-Charlotte Nilsson	Föreningsrevisor	
Pernilla Rehnberg	Auktoriserad revisor	Deloitte

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Steve Karlsson	Suppleant föreningsrevisor

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Håkan Åberg	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 6%.

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

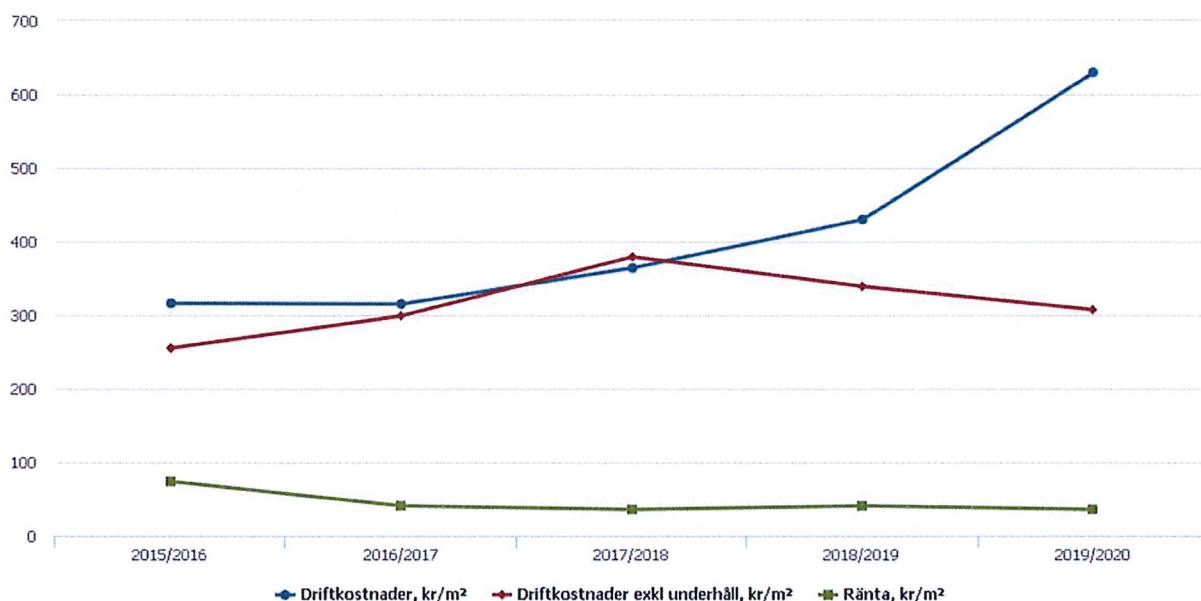
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 484 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 23 534 kWh fastighetsel och 310 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 1 987 kWh fastighetsel och en minskning med 20 MWh fjärrvärme.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 120	1 059	1 060	1 037	1 391
Resultat efter finansiella poster	-394	8	176	244	89
Årets resultat	-394	8	176	244	89
Resultat exklusive avskrivningar	-145	257	425	493	338
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-445	-25	244	302	163
Avsättning till underhållsfond kr/m²	132	130	92	84	77
Balansomslutning	9 265	9 618	9 835	9 804	9 720
Soliditet %	27	30	30	28	26
Likviditet %	405	682	594	544	474
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	484	457	457	457	510
Driftkostnader, kr/m²	630	413	364	315	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	307	325	379	299	255
Ränta, kr/m²	36	39	36	41	74
Underhållsfond, kr/m²	905	1096	1 019	984	872
Lån, kr/m²	2 771	2 842	2 962	2 985	3 056

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	53 000	2 483 977	373 966	8 132
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 132	-8 132
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-731 551	731 551	
Årets resultat				-394 155
Vid årets slut	53 000	2 052 426	813 649	-394 155

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	382 098
Årets resultat	-394 155
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	731 551
Summa	419 494

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	419 494
--	----------------

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	1 119 593	1 058 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	412 584	396 733
Summa rörelseintäkter		1 532 177	1 455 530
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 428 436	-935 827
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 897	-131 332
Personalkostnader	Not 6	-47 681	-53 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-249 596	-248 941
Summa rörelsekostnader		-1 849 609	-1 369 840
Rörelseresultat		-317 432	85 690
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 725	5 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-82 448	-88 345
Summa finansiella poster		-76 723	-77 559
Resultat efter finansiella poster		-394 155	8 132
Årets resultat		-394 155	8 132

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 709 412	6 723 232
Summa materiella anläggningstillgångar		6 709 412	6 723 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		6 759 412	6 773 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	3 439	368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	83 724	16 355
Summa kortfristiga fordringar		87 163	16 723
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 418 134	2 827 991
Summa kassa och bank		2 418 134	2 827 991
Summa omsättningstillgångar		2 505 296	2 844 714
Summa tillgångar		9 264 709	9 617 946

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 000	53 000
Fond för yttre underhåll		2 052 426	2 483 977
Summa bundet eget kapital		2 105 426	2 536 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		813 649	373 966
Årets resultat		-394 155	8 132
Summa fritt eget kapital		419 494	382 098
Summa eget kapital		2 524 920	2 919 075
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 120 660	6 281 660
Summa långfristiga skulder		6 120 660	6 281 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	161 000	161 000
Leverantörsskulder		164 666	35 931
Skatteskulder	Not 17	21 107	12 089
Övriga skulder	Not 18	123 578	76 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	148 777	131 774
Summa kortfristiga skulder		619 129	417 210
Summa eget kapital och skulder		9 264 709	9 617 946

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	Avskriven
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10-50 år

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	1 053 660	993 124
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-2 902	-2 902
Hyror, lokaler	41 130	39 360
Hyror, garage	10 320	10 320
Hyror, p-platser	22 960	23 040
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 975	-2 625
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 600	-1 520
Summa nettoomsättning	1 119 593	1 058 797

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	51 012	46 332
Övriga avgifter	117 000	117 000
Balkonginglasning	225 720	225 720
Övriga ersättningar	14 205	5 942
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-1
Övriga rörelseintäkter	4 656	1 740
Summa övriga rörelseintäkter	412 584	396 733

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-731 551	-198 125
Reparationer	-39 805	-47 924
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 870	-45 870
Försäkringspremier	-21 962	-20 296
Kabel- och digital-TV	-55 693	-55 692
Återbäring från Riksbyggen	0	5 700
Snö- och halkbekämpning	-3 922	-25 719
Förbrukningsinventarier	-3 936	-1 444
Vatten	-92 774	-108 409
Fastighetsel	-43 832	-31 100
Uppvärmning	-177 926	-196 371
Sophantering och återvinning	-23 395	-23 528
Förvaltningsarvode drift	-187 770	-187 050
Summa driftkostnader	-1 428 436	-935 827

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-91 169	-90 769
Lokalkostnader	-500	0
Arvode, yrkesrevisor	-7 288	-14 241
Övriga förvaltningskostnader	-2 615	-4 185
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 375	-6 897
Representation	-3 139	0
Kontorsmateriel	-2 500	-2 531
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8 400
Medlems- och föreningsavgifter	-2 535	-2 535
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-123 897	-131 332

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-6 630	-7 168
Styrelsearvoden	-9 500	-9 000
Sammanträdesarvoden	-7 800	-10 250
Övriga ersättningar	0	-2 080
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 700	-11 700
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-1 410
Pensionskostnader	-213	0
Sociala kostnader	-10 638	-12 132
Summa personalkostnader	-47 681	-53 740

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivningar standardförbättringar	-249 596	-248 941
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-249 596	-248 941

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på garantikapitalbevis andelar	0	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 476	5 986
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	250	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 725	5 986

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-82 332	-88 335
Övriga räntekostnader	-116	-10
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-82 448	-88 345

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	836 221	836 221
Mark	394 483	394 483
Standardförbättringar	10 367 674	10 367 674
	11 598 378	11 598 378
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	235 776	0
	235 776	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 834 154	11 598 378
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-836 221	-836 221
Standardförbättringar	-4 038 926	-3 789 985
	-4 875 147	-4 626 206
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar	-249 596	-248 941
	-249 596	-248 941
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 124 743	-4 875 147
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 709 412	6 723 232
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	394 483	394 483
Standardförbättringar	6 314 929	6 328 749
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 840 000	14 840 000
Lokaler	135 000	135 000
Totalt taxeringsvärde	14 975 000	14 975 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 335 000</i>	<i>11 335 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 640 000</i>	<i>3 640 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	3 439	368
Summa övriga fordringar	3 439	368

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 565	2 974
Förutbetalda försäkringspremier	11 117	10 846
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 042	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 535
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 724	16 355

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 719 430	1 713 545
Transaktionskonto	697 704	1 113 447
Summa kassa och bank	2 418 134	2 827 991

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 281 660	6 442 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-161 000	-161 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 120 660	6 281 660

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-06-30	6 442 660,00	0,00	161 000,00	6 281 660,00
Summa			6 442 660,00	0,00	161 000,00	6 281 660,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 161 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 161 000 kr årligen

Not 17 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	21 107	12 089
Summa skatteskulder	21 107	12 089

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	45 350	52 219
Skuld sociala avgifter och skatter	21 899	24 197
Felaktig inbetalning Ljungby kommun	56 329	0
Summa övriga skulder	123 578	76 416

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

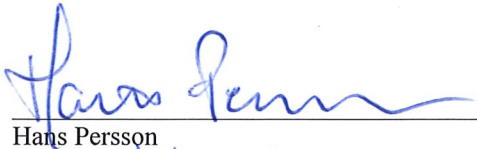
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	35 703
Upplupna elkostnader	3 545	4 044
Upplupna värmekostnader	8 113	20 530
Upplupna revisionsarvoden	10 000	11 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 119	60 372
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 777	131 774

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	7 383 100	7 383 100

Styrelsens underskrifter

Ljungby 29/9 - 2020
Ort och datum



Hans Persson



Jorma Malm



Andreas Andersson

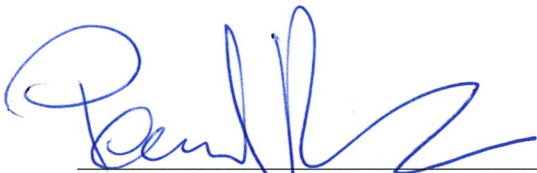


Åke Karlsson



Mattias Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/10 2020



Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor
Deloitte



Ann-Charlotte Nilsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Uttern i Ljungby
organisationsnummer 729000-1523**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Uttern 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 Uttern 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 revisionssed 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 14/10 2020

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Uttern i Ljungby

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Rbf Uttern i Ljungby Org. Nr 729000-1523 för räkenskapsår 2019-07-01 - 2020-06-30.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min 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.

Jag 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.

Jag anser att vår revision ger oss en rimlig grund för vårt uttalande.

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

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

Ljungby den 14/10 2020

Ann-Charlotte Nilsson

Ann-Charlotte Nilsson

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, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

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 Uttern i Ljungby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Uttern 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

