

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Ludvikahus nr 3

Org nr: 783800-1449



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, fastighetservice 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.

Medlemsvinst

RBF Ludvikahus nr 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring samt utdelning pga coronapandemin.

Covid-19

Coronapandemin är en händelse under räkenskapsåret som kan komma att påverka föreningens intäkter under nuvarande/kommande räkenskapsår, framförallt för de föreningar som hyr ut lokaler. Bokföringsnämnden har även bedömt att pandemin kan påverka företag så pass mycket att man har gjort vissa förändringar i regelverken och samtidigt klargjort hur eventuella förluster ska redovisas. Bokföringsnämnden har även publicerat en information som heter "Coronavirusetts effekter – att tänka på när årsredovisningen upprättas". I informationen nämner man bland annat information i balansräkningen samt upplysningar om väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Handwritten signature in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ludvikahus nr 3 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15. Ekonomisk plan finns registrerad. Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 219%.

I resultatet ingår avskrivningar med 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 901 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kniphällen 17 och 21 i Ludvika Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 lägenheter samt 15 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress Östra Storgatan 15-17 i Ludvika.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning						Dessutom tillkommer
1 r.o.kv	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa	Lokaler
8	7	19	15	5	54	15

Total tomtarea 4 989 m²

Total bostadsarea 2 920 m²

Total lokalarea 1 188 m²

Årets taxeringsvärde 15 986 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 986 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,95 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetsservice	BTF AB
Hisservice	SCT Hiss
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV	Telia AB

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 70 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 658 tkr per år sett över evig tid. Avsättning har gjorts med 700 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Avlopp lokal	2015/2016	
Ombyggnad hiss	2016	
Projektledning renovering balkonger och fönster	2017	
Rekond lokal	2017-2018	
Växlare varmvatten	2017/2018	
Balkong- och fönsterrenovering	2017/2018/2019	
Ombyggnad hiss	2018/2019	
Fågelsäkring tak	2018/2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Tvättstuga installation	8 625
Fläktrum	12 990
Armaturer utvändigt	23 281
Hissrenovering	37 030



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Wieck	Ordförande	2020
Annica Hedström	Sekreterare	2021
Robert Svensson	Ledamot	2020
Håkan Johansson	Ledamot	2021
Eva Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Erik Olsson	Suppleant	2021
Ingvor Gustafsson	Suppleant	2020
Ewa Wahnström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01.

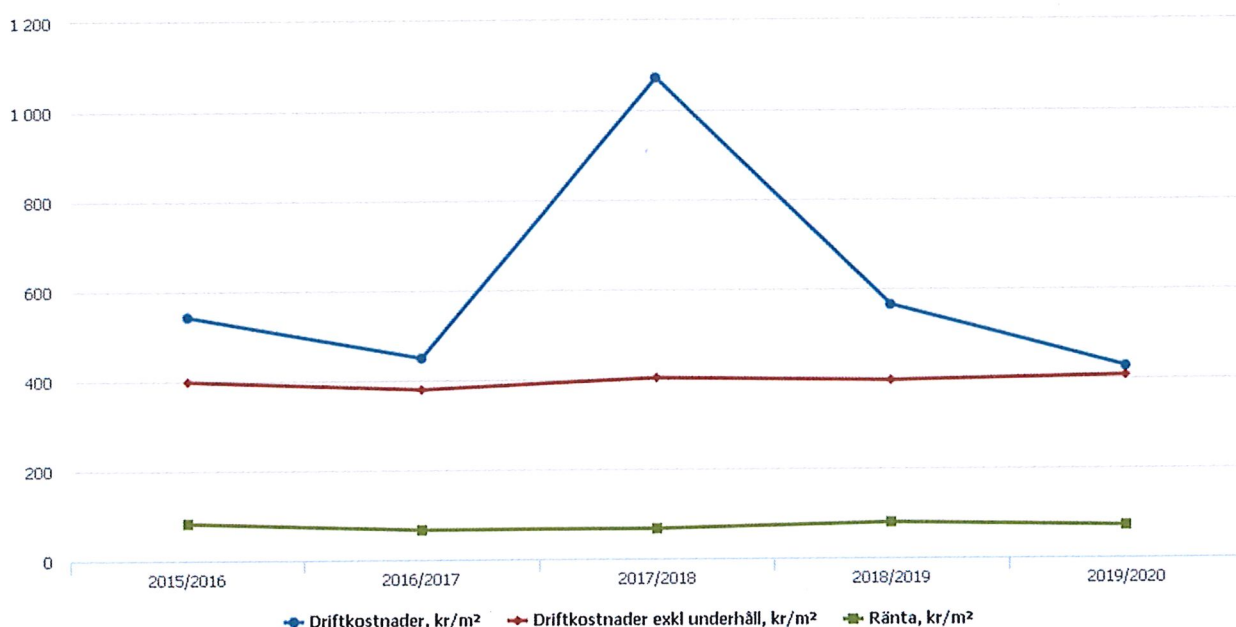
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 904 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 242	3 212	3 186	3 199	3 128
Årets resultat	572	1	-2 039	530	63
Resultat exklusive avskrivningar	901	367	-1 678	891	424
Balansomslutning	14 772	14 922	15 390	15 185	14 987
Soliditet %	13	9	9	23	19
Likviditet %	219	168	214	164	115
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	904	897	878	878	869
Driftkostnader, kr/m ²	426	564	1 072	449	542
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	406	396	403	379	398
Ränta, kr/m ²	71	79	67	66	82
Lån, kr/m ²	2 997	3 125	3 253	2 717	2 814



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 055	623 728	678 193	680
Disposition enl. årsstämmobeslut			680	-680
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-81 926	81 926	
Årets resultat				571 750
Vid årets slut	106 055	1 241 802	60 799	571 750

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	678 873
Årets resultat	571 750
Årets fondavsättning	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 926
Summa	632 549

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	632 549
--	----------------

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

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	571 750
Avsättning till underhållsfond	- 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond	81 926
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>-46 324</i>



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 241 802	3 212 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 141	17 774
Summa rörelseintäkter		3 264 943	3 229 889
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 750 500	-2 318 145
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 237	-171 646
Personalkostnader	Not 6	-103 972	-54 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-329 127	-364 832
Summa rörelsekostnader		-2 408 836	-2 908 728
Rörelseresultat		856 107	321 161
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 445	4 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-290 802	-325 686
Summa finansiella poster		-284 357	-320 480
Resultat efter finansiella poster		571 750	680
Årets resultat		571 750	680

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 537 046	12 856 868
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	33 173	42 478
Summa materiella anläggningstillgångar		12 570 219	12 899 346
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		12 573 719	12 902 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-11 489	16 522
Övriga fordringar	Not 15	6 607	1 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	64 652	53 287
Summa kortfristiga fordringar		59 770	71 215
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 138 419	1 948 354
Summa kassa och bank		2 138 419	1 948 354
Summa omsättningstillgångar		2 198 189	2 019 569
Summa tillgångar		14 771 908	14 922 415

T

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 055	106 055
Fond för yttre underhåll		1 241 802	623 728
Summa bundet eget kapital		1 347 857	729 783
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		60 800	678 193
Årets resultat		571 750	680
Summa fritt eget kapital		632 549	678 873
Summa eget kapital		1 980 406	1 408 657
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 785 943	12 312 379
Summa långfristiga skulder		11 785 943	12 312 379
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	526 436	526 436
Leverantörsskulder	Not 19	40 800	266 288
Skatteskulder	Not 20	10 302	9 779
Övriga skulder	Not 21	32 717	39 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	395 304	359 730
Summa kortfristiga skulder		1 005 559	1 201 379
Summa eget kapital och skulder		14 771 908	14 922 415



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. Räkna 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
Standardförbättringar	Linjär	71
Inventarier i lokal	Linjär	10
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	2 639 052	2 619 288
Hyrer, lokaler	646 762	565 758
Hyrer, p-platser	71 400	71 400
Hyrer, övriga	1 080	1 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-171 112	-67 428
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 460	-7 190
Rabatter	55 092	22 895
Elavgifter	360	360
Debiterad fastighetsskatt-	5 628	5 952
Summa nettoomsättning	3 241 802	3 212 115

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar (överbetalningar och pantar)	11 689	6 600
Fakturerade kostnader	540	1 440
Övriga rörelseintäkter (andrahandsavgifter)	10 912	9 734
Summa övriga rörelseintäkter	23 141	17 774



Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-81 926	-691 146
Reparationer	-70 482	-139 344
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 690	-66 990
Försäkringspremier	-26 004	-24 548
Kabel- och digital-TV (IT-kostnader flyttad från not 5)	-53 483	-45 806
Återbäring från Riksbyggen	0	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 869
Serviceavtal hiss	-13 499	-11 068
Obligatoriska besiktningar (Energideklaration 2020 samt hissbesiktning)	-35 771	-19 992
Bevakningskostnader	-1 491	-1 240
Snö- och halkbekämpning	0	-9 656
Drift och förbrukning, övrigt	0	-18 823
Förbrukningsinventarier	-27 783	-16 690
Vatten	-233 546	-220 878
Fastighetsel	-97 916	-101 416
Uppvärmning	-635 013	-641 775
Sophantering och återvinning	-83 031	-79 161
Förvaltningsarvode drift, grundavtal (18 740 kr avser fg år)	-255 126	-206 140
Förvaltningsarvode drift, övrigt (43 500 kr nedtag träd, plantering rabatt)	-68 738	-25 203
Summa driftkostnader	-1 750 500	-2 318 145

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-119 836	-117 870
IT-kostnader (flyttad till not 4 Kabel- och digital-TV)	0	-13 887
Arvode, yrkesrevisorer	-6 838	-6 788
Övriga förvaltningskostnader (GDPR, fastighetstaxering i årets kostnad)	-23 704	-13 442
Kreditupplysningar	-900	-2 490
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 307	-5 462
Kontorsmateriel	0	-874
Telefon och porto	-7 900	-6 444
Konstaterade förluster hyror/avgifter (äldre skulder, bevakas av inkasso, kostnadsfört i år.)	-48 578	0
Bankkostnader	-3 174	-1 720
Övriga externa kostnader	0	-2 669
Summa övriga externa kostnader	-225 237	-171 646

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-66 800	-32 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 000	-14 000
Sociala kostnader	-15 172	-7 606
Summa personalkostnader	-103 972	-54 106

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-319 822	-319 822
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 305	-4 046
Avskrivning Installationer	0	-40 964
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-329 127	-364 832

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	336

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 416	4 797
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	72
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 445	4 869

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-290 802	-325 686
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-290 802	-325 686

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 193 336	2 193 336
Mark	116 300	116 300
Standardförbättringar	17 776 783	17 776 783
	20 086 419	20 086 419
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 086 419	20 086 419
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 193 336	-2 193 336
Standardförbättringar	-5 036 215	-4 716 393
	-7 229 551	-6 909 729
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar	-319 822	-319 822
	-319 822	-319 822
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 549 373	-7 229 551
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 537 046	12 856 867
Varav		
Mark	116 300	116 300
Standardförbättringar	12 420 746	12 740 567
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 190 000	13 190 000
Lokaler	2 580 000	2 580 000
Småhus	216 000	216 000
	15 986 000	15 986 000
Totalt taxeringsvärde	15 986 000	15 986 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 797 000</i>	<i>12 797 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 189 000</i>	<i>3 189 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	197 149	150 625
Installationer på egen fastighet	409 644	409 644
	606 793	560 269
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	46 524
	0	46 524
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	606 793	606 793
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-154 671	-150 625
Installationer på egen fastighet	-409 644	-368 680
	-564 315	-519 305
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 305	-4 046
Installationer på egen fastighet	0	-40 964
	-9 305	-45 010
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-163 976	-154 671
Installationer	-409 644	-409 644
	-573 620	-564 315
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-573 620	-564 315
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 173	83 442
Varav		
Inventarier och verktyg	33 173	42 478
Installationer på egen fastighet	0	40 964

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	3 500	3 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	24 841	52 852
Osäkra hyres- och kundfordringar	-36 330	-36 330
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-11 489	16 522



Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	6 607	1 406
Summa övriga fordringar	6 607	1 406

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 206	2 258
Förutbetalda försäkringspremier	13 163	12 842
Förutbetalda driftkostnader	6 610	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 330	29 588
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 343	7 485
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 115
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 652	53 287

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 305 506	1 301 038
Transaktionskonto	832 914	647 317
Summa kassa och bank	2 138 419	1 948 354

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	12 312 379	12 838 815
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-526 436	-526 436
Långfristig skuld vid årets slut	11 785 943	12 312 379

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,38%	2020-08-28	4 739 565,00	0,00	163 436,00	4 576 129,00
SWEDBANK	2,17%	2020-09-25	3 629 250,00	0,00	233 000,00	3 396 250,00
SWEDBANK	1,76%	2021-08-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	2,84%	2023-04-25	2 470 000,00	0,00	130 000,00	2 340 000,00
Summa			12 838 815,00	0,00	526 436,00	12 312 379,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 396 436 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	40 800	266 288
Summa leverantörsskulder	40 800	266 288

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	10 302	9 779
Summa skatteskulder	10 302	9 779

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	32 717	32 717
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 429
Summa övriga skulder	32 717	39 146

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 800	0
Upplupna räntekostnader	33 031	45 860
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	323	0
Upplupna elkostnader	7 167	7 194
Upplupna värmekostnader	20 283	21 621
Upplupna revisionsarvoden	6 800	6 800
Upplupna styrelsearvoden	37 700	39 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 586	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	254 614	238 955
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	395 304	359 730

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	20 790 000	20 790 000



Styrelsens underskrifter

Ludvika 2020 - 10-12



Håkan Wieck



Annica Hedström



Robert Svensson



Håkan Johansson



Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10-13

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ludvikahus nr 3, org. nr 783800-1449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ludvikahus nr 3 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 räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. Risken 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 BRF Ludvikahus nr 3 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 försumelse 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.

Borlänge den 13 oktober 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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.

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.

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.

RBF Ludvikahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ludvikahus nr 3 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

