Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

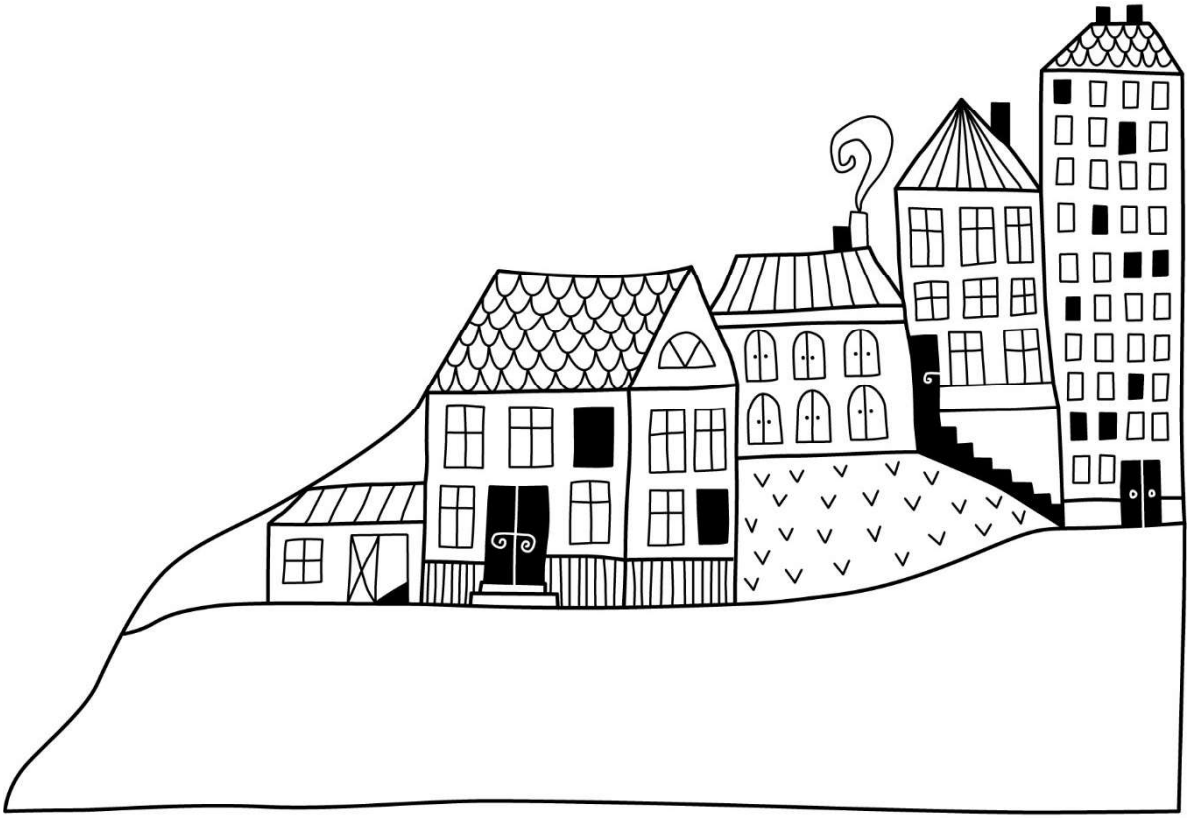
2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen BRF Hubertus
Org nr: 745000-4499

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Hubertus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 804 721 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-22.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år till största delen beroende av lägre kostnader för driftskostnader samt övriga externa kostnader.

Driftskostnaderna i föreningen har sjunkit något mellan åren. Detta beror till största delen på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full täckning för föreningens utgifter för kommande år. Då större underhåll är planerat för kommande år är budgeten anpassad och antagen för att föreningen långsiktigt ska fortsätta med en bra ekonomi.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 739% till 696%.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 478 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Hubertus 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 31 byggnader med 149 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Jägaregatan 150-466 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	65
3 rum och kök	64
4 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	6	MC-garage
Antal p-platser	149	
Antal p-platser	2	Handikapp
Antal p-platser	21	Gästplatser

Total tomtarea	28 748 m²
Bostäder bostadsrätt	11 204 m²
Total bostadsarea	11 204 m²

Årets taxeringsvärde	144 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	129 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Uppdatering underhållsplan	Riksbyggen
Kabel-tv	Com Hem AB
Hushållssopor och återvinning	Lunds Renhållningsverk
Elhandel	Kraftringen
Bevakning av P-platser	Sydsec
Bredband	Ownit

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 243 tkr och planerat underhåll för 265 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 262 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 202 kr/m²/år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 43 502 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 350 tkr. Största delen av kostnaden avser byte av fönster, tak samt fasader.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 262 tkr (202 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målat fasader på loftgångshus	2014	åtta huskroppar
Isolerat krypgrund	2014	Hus 194-198 och 392-394
OVK	2014	Samtliga lägenheter
Spolat avlopp, tvättstugor	2014	samtliga tvättstugor
Soprum 2	2015	Ny gavel
Byte av ytterdörrar	2015	Bytt 175 st ytterdörrar
Skärmskydd	2015	Målat 2/3 av skärskydd mellan altaner
Lekplatser	2015	Byggt om 2 st lekplatser
Målning plank	2016	
Besiktning av dörrar	2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	10 033
Gemensamma utrymmen	61 426
Installationer	115 794
Huskropp utvändigt	77 790

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2019-2021	Byte påbörjat 2020
Takbyte	2023-2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Szidonia Ruggiero	Ordförande	2020
Daniel Tuvestam	Ledamot	2021
Rickard Jensen	Ledamot	2020
Gunilla Harvyl	Ledamot	2020
Anders Hasselgren	Ledamot	2021
Niklas Frisell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gudrun Sandgren	Suppleant	2020
Ahtanasios Papapanagiotou	Suppleant	2020
Stanislaw Nalepa	Suppleant	2020
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Cecil Törner	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Malmstedt	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Bladh	2020
David Levander	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 205 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 3 % från 2020-01-01.

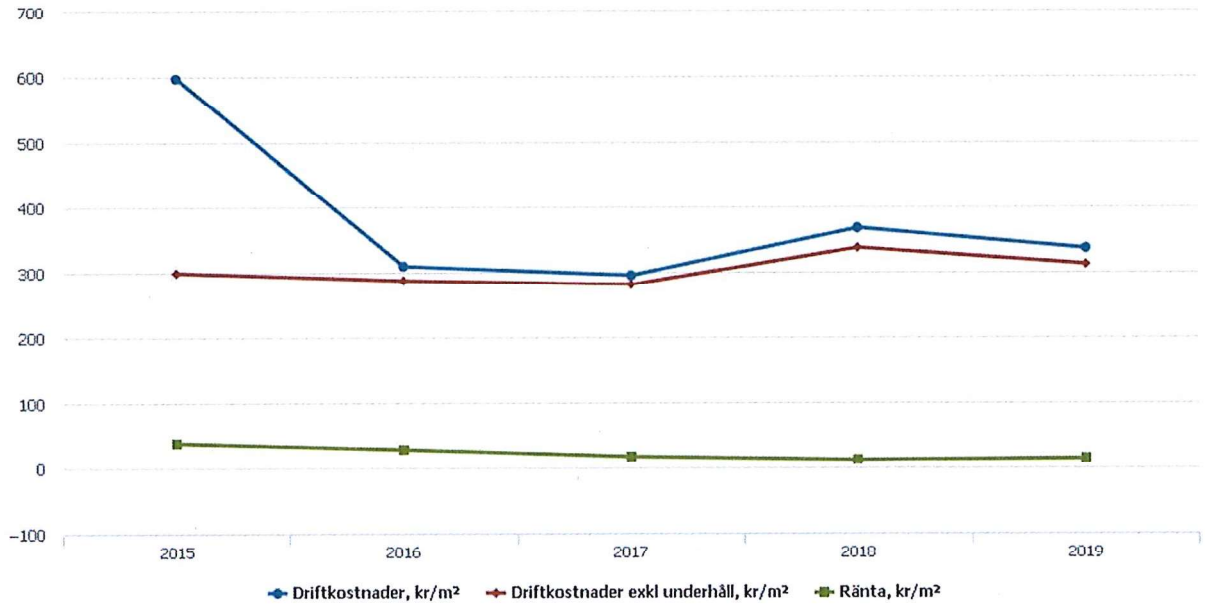
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 493 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 218	7 215	6 739	6 720	6 721
Resultat efter finansiella poster	2 054	1 707	1 864	1 516	-1 661
Avsättning till underhållsfond kr/m²	202	172	172	184	176
Balansomslutning	25 974	24 289	23 227	21 969	20 583
Soliditet %	53	48	43	37	32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	493	493	448	440	440
Bränsletillägg, kr/m²	150	150	150	150	150
Driftkostnader, kr/m²	336	367	295	309	597
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	313	337	281	287	299
Ränta, kr/m²	14	12	17	28	38
Underhållsfond, kr/m²	1 337	1 154	1 012	854	691
Lån, kr/m²	980	1 020	1 061	1 108	1 135
Skuldkvot %	1,45	1,49	1,66	1,74	1,79



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	594 000	12 931 715	-3 612 536	1 707 183
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 707 183	-1 707 183
Reservering underhållsfond		2 262 000	-2 262 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-218 261	218 261	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				2 054 186
Vid årets slut	**594 000**	**14 975 454**	**-3 949 092**	**2 054 186**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 905 353
Årets resultat	2 054 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 262 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	218 261
Summa	**-1 894 906**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 894 906**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 218 500	7 215 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 232	431 983
Summa rörelseintäkter		**7 558 732**	**7 647 123**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 767 200	-4 110 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 966	-484 893
Personalkostnader	Not 6	-876 880	-816 593
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-424 107	-424 107
Summa rörelsekostnader		**-5 388 153**	**-5 835 756**
Rörelseresultat		**2 170 579**	**1 811 367**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 456	21 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 231	20 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-161 080	-146 366
Summa finansiella poster		**-116 393**	**-104 184**
Resultat efter finansiella poster		**2 054 186**	**1 707 183**
Årets resultat		**2 054 186**	**1 707 183**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 375 204	13 799 312
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 375 204**	**13 799 312**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	223 500	223 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**223 500**	**223 500**
Summa anläggningstillgångar		**13 598 704**	**14 022 812**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 654	72 445
Övriga fordringar	Not 15	993 186	752 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	233 175	156 228
Summa kortfristiga fordringar		**1 232 015**	**980 836**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 143 516	9 285 670
Summa kassa och bank		**11 143 516**	**9 285 670**
Summa omsättningstillgångar		**12 357 531**	**10 266 505**
Summa tillgångar		**25 974 236**	**24 289 317**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		594 000	594 000
Fond för yttre underhåll		14 975 454	12 931 715
Summa bundet eget kapital		**15 569 454**	**13 525 715**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 949 092	-3 612 536
Årets resultat		2 054 186	1 707 183
Summa fritt eget kapital		**-1 894 906**	**-1 905 353**
Summa eget kapital		**13 674 549**	**11 620 363**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 522 045	11 280 445
Summa långfristiga skulder		**10 522 045**	**11 280 445**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	454 200	150 000
Leverantörsskulder	Not 19	204 821	266 878
Skatteskulder	Not 20	4 419	4 081
Övriga skulder	Not 21	167 973	157 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	946 229	809 711
Summa kortfristiga skulder		**1 777 642**	**1 388 510**
Summa eget kapital och skulder		**25 974 236**	**24 289 317**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 054 186	1 707 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	424 107	424 107
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 478 294**	**2 131 291**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-251 179	-174 888
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	84 932	-191 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 312 047**	**1 765 243**
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-454 200	-454 200
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-454 200**	**-454 200**
Årets kassaflöde	**1 857 847**	**1 311 043**
Likvidamedel vid årets början	**9 285 669**	**7 974 626**
Likvidamedel vid årets slut	**11 143 517**	**9 285 669**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

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 (Anskaffningsår 1977)	Linjär	63
Ombyggnad vindar (Anskaffningsår 2000)	Linjär	25
Gångbanor (Anskaffningsår 2003)	Linjär	25
Traktor (Anskaffningsår 2013)	Linjär	5
Farthinder (Anskaffningsår 2016)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 527 476	5 527 476
Hyror, garage	9 360	5 760
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-3 520	-3 280
Bränsleavgifter, bostäder	1 685 184	1 685 184
Summa nettoomsättning	**7 218 500**	**7 215 140**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	222 420	295 020
Övriga ersättningar	15 281	16 544
Fakturerade kostnader	720	540
Övriga sidointäkter	0	68 937
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	101 810	50 941
Summa övriga rörelseintäkter	**353 168**	**431 983**

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-265 042	-332 551
Reparationer	-242 677	-425 924
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-205 173	-199 213
Försäkringspremier	-125 607	-109 453
Kabel- och digital-TV	-345 514	-406 025
Återbäring från Riksbyggen	3 200	2 250
Serviceavtal	-5 985	-47 507
Bevakningskostnader	0	-10 972
Snö- och halkbekämpning	-13 476	-7 308
Förbrukningsinventarier	-68 485	-133 356
Fordons- och maskinkostnader	-33 906	-34 036
Vatten	-360 256	-354 677
Fastighetsel	-273 704	-234 149
Uppvärmning	-1 500 226	-1 521 973
Sophantering och återvinning	-211 810	-213 287
Förvaltningsarvode drift	-118 538	-81 981
Summa driftkostnader	**-3 767 200**	**-4 110 162**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-200 173	-192 416
IT-kostnader	0	-573
Arvode, yrkesrevisorer	-9 189	-9 064
Övriga förvaltningskostnader	-6 704	-13 717
Kreditupplysningar	-1 125	-1 598
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 581	-16 345
Kontorsmateriel	-12 001	-12 393
Telefon och porto	-4 944	-9 015
Medlems- och föreningsavgifter	-8 247	-6 258
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-60 452	-223 513
Summa övriga externa kostnader	**-319 966**	**-484 893**

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-446 802	-415 378
Uttagsskatt	-138 237	-139 924
Styrelsearvoden	-58 000	-40 002
Sammanträdesarvoden	-38 000	-33 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 400	-2 999
Övriga kostnadsersättningar	-2 218	-3 434
Pensionskostnader	-19 786	-5 276
Övriga personalkostnader	-5 789	-3 311
Sociala kostnader	-161 648	-173 069
Summa personalkostnader	**-876 880**	**-816 593**

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-315 381	-315 381
Avskrivning Markanläggningar	-11 986	-11 986
Avskrivningar tillkommande utgifter	-96 741	-96 741
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-424 107**	**-424 107**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 456	21 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**21 456**	**21 456**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 150	20 672
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	55
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**23 231**	**20 727**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 101	-135 026
Övriga räntekostnader	-1 377	-5
Övriga finansiella kostnader	-5 601	-11 336
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-161 080**	**-146 366**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 974 100	19 974 100
Mark	1 055 900	1 055 900
Tillkommande utgifter	2 418 534	2 418 534
Markanläggning	59 928	59 928
	23 508 462	**23 508 462**
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**23 508 462**	**23 508 462**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 955 113	-7 639 732
Tillkommande utgifter	-1 718 080	-1 621 338
Markanläggningar	-35 957	-23 971
	-9 709 150	**-9 285 041**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-315 381	-315 381
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-96 741	-96 741
Årets avskrivning markanläggningar	-11 986	-11 986
	-424 108	**-424 108**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-10 133 258**	**-9 709 150**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**13 375 204**	**13 799 311**
Varav		
Byggnader	11 703 606	12 018 987
Mark	1 055 900	1 055 900
Tillkommande utgifter	603 713	700 454
Markanläggningar	11 985	23 970

Taxeringsvärden

Bostäder	144 000 000	129 000 000
Totalt taxeringsvärde	**129 000 000**	**129 000 000**
varav byggnader	*88 000 000*	*85 000 000*
varav mark	*56 000 000*	*44 000 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	625 550	625 550
	625 550	**625 550**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**625 550**	**625 550**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-625 550	-625 550
	-625 550	**-625 550**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-625 550	-625 550
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-625 550**	**-625 550**
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	223 500	223 500
Summa andra långfristiga fordringar	**223 500**	**223 500**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 654	5 654
Kundfordringar	0	66 791
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**5 654**	**72 445**

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	207 580	213 540
Skattekonto	785 606	538 623
Summa övriga fordringar	**993 186**	**752 163**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 746	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	50 043
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 029	75 210
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 400	30 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**233 175**	**156 228**

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	6 764 201	6 741 051
Transaktionskonto	4 379 315	2 542 619
Summa kassa och bank	**11 143 516**	**9 285 670**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	10 976 245	11 430 445
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-454 200	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	**10 522 045**	**11 280 445**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,19%	2020-06-28	2 633 495,00	0,00	250 000,00	2 383 495,00
SWEDBANK	1,19%	2020-06-28	4 059 450,00	0,00	54 200,00	4 005 250,00
SWEDBANK	1,63%	2022-03-25	4 737 500,00	0,00	150 000,00	4 587 500,00
Summa			**11 430 445,00**	**0,00**	**454 200,00**	**10 976 245,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 454 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 454 200 kr årligen.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	204 821	266 878
Summa leverantörskulder	**204 821**	**266 878**

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	4 419	4 081
Summa skatteskulder	**4 419**	**4 081**

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	138 237	139 847
Skuld sociala avgifter och skatter	18 108	17 993
Övriga skulder	11 628	0
Summa övriga skulder	**167 973**	**157 840**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	91 006	51 347
Upplupna sociala avgifter	16 133	16 133
Upplupna räntekostnader	1 327	1 232
Upplupna elkostnader	22 031	24 115
Upplupna värmekostnader	210 000	211 329
Upplupna kostnader för renhållning	16 064	18 654
Upplupna revisionsarvoden	9 188	9 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325	31 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	580 155	446 414
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**946 229**	**809 711**

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 436 000	20 436 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Lund 2020-04-01

Ort och datum

Szidonia Ruggiero

Daniel Tuvestam

Rickard Jensen

Gunilla Harvyl

Anders Hasselgren

Niklas Frisell

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020- 04-09

Cecil Törner
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Hubertus
Org.nr 745000-4499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Hubertus för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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
Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Hubertus för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 27 april 2020

Håkan Ekstrand
Auktoriserad 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.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Anteckningar

Anteckningar

Riksbyggen BRF Hubertus

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Hubertus 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

Riksbyggen
Rum för hela livet