

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Hussvalan
Org nr: 769613-9513



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Handwritten signature and blue ink scribbles.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hussvalan 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-28. Föreningens stadgar registrerades 2018-01-09.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år. Intäkter har ökat något, men inte riktigt i samma omfattning som kostnaderna.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 128%.

I resultatet ingår avskrivningar med 561 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 510 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rügen 5 i Lunds kommun. På fastigheten finns två byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 94 och 96 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I föreningens försäkring ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	24
Summa	54

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	19

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Total tomtarea	3 815 m ²
Total bostadsarea	2 584 m ²

Årets taxeringsvärde	45 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-tv/bredband	Banhof

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rügen tillsammans med BRF Lärkan och BRF Backsvalan. Föreningens andel av samfälligheten är 30,8 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, fjärrvärme, vatten, VA-ledningar, sophantering, gemensamhetslokal samt parkeringsplatser inom området.

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 29 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 345 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 134 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 113 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 370 tkr (143 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 345 tkr (134 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
OVK - Ventilation	2014	Obligatorisk ventilationskontroll
Planerat underhåll		
Beskrivning	År	
Nya trädäck	2020	
Målning och justering av ytterdörrar	2020	

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ola Olsson	Ordförande	2021
Martin Lundberg	Vice ordförande	2020
Anna Jeka	Ledamot	2021
Wilhelm Wijkander	Ledamot	2021
Jessica Larsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Valoczi	Suppleant	2020
Annika Lindell	Suppleant	avgick 2019-07-25
Per Ola Clemetson	Suppleant	2020
Jing Li	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsen fortsatt tagit hjälp av Lindahls advokatfirma för att undersöka huruvida föreningen har rätt till ersättning av Veidekke för dåligt utförd installation av hissar. Samfälligheten Rügen har, efter tidigare beslut, under 2019 börjat att debitera för vatten och värme efter förbrukning.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften. Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt. Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på boks slutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från och med 2020-01-01.

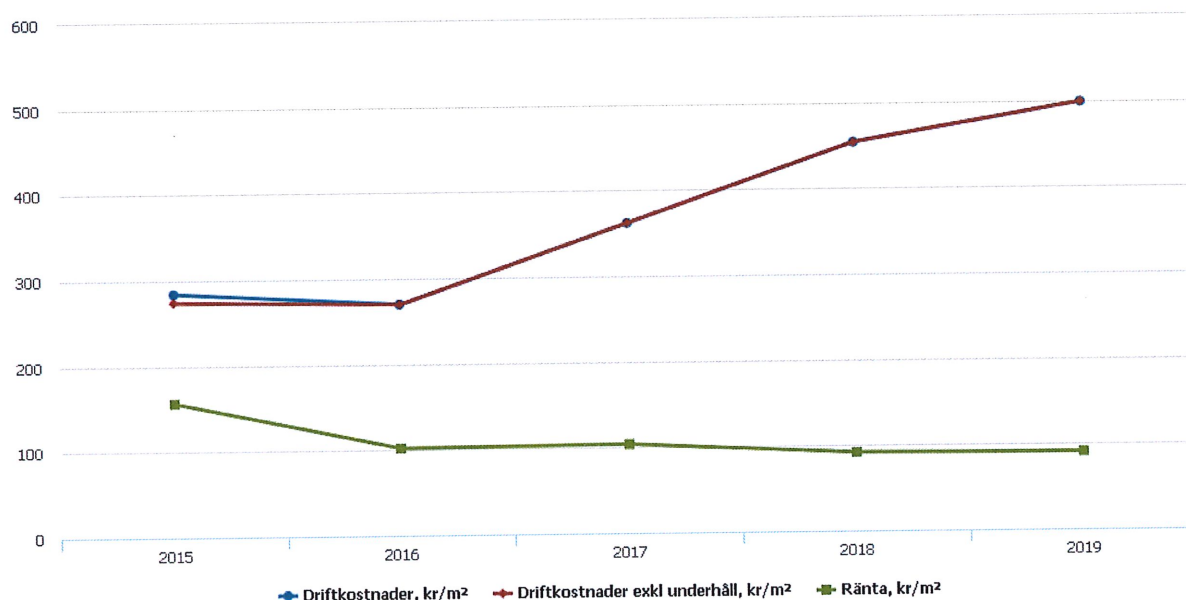
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 821 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 285	2 403	2 271	2 227	2 185
Resultat efter finansiella poster	-51	0	262	298	165
Resultat exkl. avskrivningar	510	561	823	839	706
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	165	256	578	545	706
Balansomslutning	69 051	69 116	70 471	70 915	72 735
Soliditet %	68	68	66	66	63
Likviditet %	128	95	155	273	532
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	821	875	858	841	825
Driftkostnader, kr/m ²	499	454	362	270	284
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	499	454	362	270	274
Ränta, kr/m ²	91	92	104	102	156
Underhållsfond, kr/m ²	985	851	733	631	519
Lån, kr/m ²	8 378	8 459	8 927	9 211	10 037
Skuldkvot %	8,58	8,82	10,00	11,00	12,00



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 i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 810 000	2 199 294	-277 962	-363
Disposition enl. årsstämmobeslut			-363	363
Reservering underhållsfond		345 000	-345 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-51 043
Vid årets slut	44 810 000	2 544 294	-623 325	-51 043

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-278 325
Årets resultat	-51 043
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-345 000
Summa	-674 369

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 674 369**

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 285 254	2 403 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	236 398	76 301
Summa rörelseintäkter		2 521 652	2 479 370
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 289 884	-1 174 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 580	-405 344
Personalkostnader	Not 6	-84 634	-80 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-561 252	-561 252
Summa rörelsekostnader		-2 326 350	-2 221 510
Rörelseresultat		195 302	257 860
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-246 394	-258 254
Summa finansiella poster		-246 345	-258 223
Resultat efter finansiella poster		-51 043	-363
Årets resultat		-51 043	-363

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	67 716 330	68 257 370
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	141 491	161 704
Summa materiella anläggningstillgångar		67 857 821	68 419 074
Summa anläggningstillgångar		67 857 821	68 419 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	447	133
Övriga fordringar	Not 13	2 488	1 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	223 275	116 830
Summa kortfristiga fordringar		226 210	118 688
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	966 770	578 366
Summa kassa och bank		966 770	578 366
Summa omsättningstillgångar		1 192 980	697 054
Summa tillgångar		69 050 802	69 116 128



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 810 000	44 810 000	
Fond för yttre underhåll	2 544 294	2 199 294	
Summa bundet eget kapital	47 354 294	47 009 294	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-623 325	-277 962	
Årets resultat	-51 043	-363	
Summa fritt eget kapital	-674 369	-278 325	
Summa eget kapital	46 679 925	46 730 969	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 438 342	21 648 062
Summa långfristiga skulder		21 438 342	21 648 062
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	209 720	209 720
Leverantörsskulder		101 946	80 627
Skatteskulder		42 274	71 577
Övriga skulder	Not 17	0	25 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	578 595	350 051
Summa kortfristiga skulder		932 534	737 097
Summa eget kapital och skulder		69 050 802	69 116 128

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-51 043	-363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	561 252	561 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	510 209	560 889
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-107 522	-22 119
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	195 437	-144 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 124	394 453
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-209 720	-1 209 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-209 720	-1 209 720
Årets kassaflöde	388 404	-815 267
Likvidamedel vid årets början	578 366	1 393 634
Likvidamedel vid årets slut	966 770	578 366
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	Linjär	120
IMD	Linjär	10

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	2 121 072	2 261 304
Hyror, p-platser	66 000	54 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-71
Elavgifter	98 182	87 236
Summa nettoomsättning	2 285 254	2 403 069

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
IT-avgifter	161 352	0
Övriga ersättningar	8 505	11 137
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	4
Avgift Bredband och TV	66 001	64 800
Summa övriga rörelseintäkter	236 398	76 301

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-28 874	-78 440
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 331	-36 072
Samfällighetsavgifter	-497 496	-621 801
Försäkringspremier	-29 226	-25 500
Kabel- och digital-TV	-155 321	-160 368
Serviceavtal	0	-21 900
Obligatoriska besiktningar	-17 235	-50 132
Drift och förbrukning, övrigt	-7 000	-7 000
Förbrukningsinventarier	0	-20 664
Vatten	-43 098	0
Fastighetsel	-186 749	-152 369
Uppvärmning	-250 553	0
Summa driftkostnader	-1 289 884	-1 174 246

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-243 413	-298 409
Arvode, yrkesrevisorer	-9 000	-8 625
Övriga förvaltningskostnader	-16 254	-1 307
Kreditupplysningar	-2 125	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 804	-15 215
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-108 135	-78 313
Övriga externa kostnader	-4 300	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-390 580	-405 344

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-51 520	-55 352
Sammanträdesarvoden	-12 880	-6 153
Sociala kostnader	-20 234	-19 163
Summa personalkostnader	-84 634	-80 668

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-541 039	-541 039
Avskrivning Installationer	-20 213	-20 213
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-561 252	-561 252

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49	31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-234 470	-236 399
Övriga räntekostnader	-1 048	-50
Övriga finansiella kostnader	-10 876	-21 805
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-246 394	-258 254

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 986 000	62 986 000
Mark	8 742 000	8 742 000
	71 728 000	71 728 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 728 000	71 728 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 470 629	-2 929 590
	-3 470 629	-2 929 590

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-541 039	-541 039
	-541 039	-541 039

*Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 011 670	-3 470 629
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	58 974 332	59 515 370
Mark	8 742 000	8 742 000

Taxeringsvärden

Bostäder	45 400 000	43 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	45 400 000	43 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 400 000</i>	<i>10 200 000</i>

*Justerat med 2 kr p.g.a. avrundningsfel tidigare år.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	202 130	202 130
	202 130	202 130
Årets avskrivningar		
Installationer	-20 213	-20 213
	-20 213	-20 213
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-60 639	-40 426
	-60 639	-40 426
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	141 491	161 704
Varav		
Installationer	141 491	161 704

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	447	133
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	447	133

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	162	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 326	1 725
Summa övriga fordringar	2 488	1 725

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 948	29 226
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 287	4 168
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 882	20 174
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 158	63 262
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 275	116 830

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	0	42 439
Transaktionskonto	966 770	535 927
Summa kassa och bank	966 770	578 366

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	21 648 062	21 857 782
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-209 720	-209 720
Långfristig skuld vid årets slut	21 438 342	21 648 062

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,31%	2020-03-25	7 536 394	0	209 720	7 326 674
SWEDBANK	0,83%	2020-03-28	7 060 694	0	0	7 060 694
SWEDBANK	0,83%	2020-06-28	7 260 694	0	0	7 260 694
Summa			21 857 782	0	209 720	21 648 062

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 209 720 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 838 880 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 599 462 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	573
Skuld sociala avgifter och skatter	0	23 290
Avräkning hyror och avgifter	0	1 260
Summa övriga skulder	0	25 123

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	17 949	52 615
Upplupna elkostnader	15 788	17 297
Upplupna vattenavgifter	28 780	0
Upplupna värmekostnader	118 295	0
Upplupna revisionsarvoden	9 000	7 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 501	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	120 696
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 281	151 568
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578 595	350 051

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 918 000	26 918 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

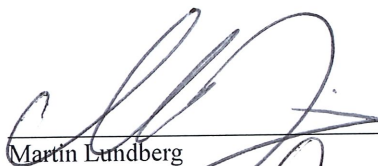
Styrelsens underskrifter

Lund 200418

Ort och datum



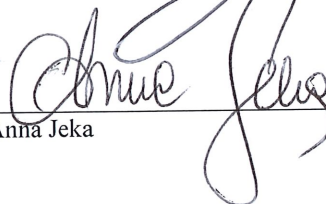
Ola Olsson



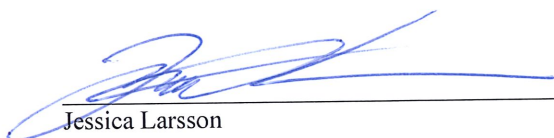
Martin Lundberg



Wilhelm Wijkander



Anna Jeka



Jessica Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.



BRF Hussvalan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hussvalan 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



Handwritten signature