

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Margretedal i Lund
Org nr: 769610-8328



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Margaredal i
Lund får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år fram för allt beroende på lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 164 % till 78 % fram för allt beroende på att föreningen amorterat 2 450 000kr under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 454 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 5, i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Södra Vägen 17 och 19 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
9	19	23	23	74

Dessutom tillkommer:

Garageplatser

64

Total tomtarea 2 205 m²

Bostäder bostadsrätt 5 422 m²

Garagelokaler 750 m²

Föreningen är frivilligt momsregistrerade för 750 m² garage, vilket motsvarar 12 procent av fastighetens totalyta.

Årets taxeringsvärde	120 323 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 323 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta och Södra 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 och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Städning	Garantistäd AB
Hissbesiktning	Kone AB
Kabel-tv	Com Hem AB
Bredband	Telenor
Återvinning	Ragnsell
Hushållssopor	Lunds renhållningsverk
Fastighetsskötsel	Hans-Erik Larsson
Försäkring	Folksam

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 240 150 kr och planerat underhåll för 77 531 kr. 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 685 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 126 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 31 001 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 033 tkr (191kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 434 tkr (80 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Uppfräschning av mellangården	2012
Underhåll plattor och kantsten	2013

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning av avloppsstammarna	77 531 kr

Årets investeringar

Beskrivning
Installation av individuell mätning av el

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Fasader	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Lindmark	Ordförande	2019
Claes Axelsson	Vice ordförande	2019
Simon Hultmark	Ledamot	2019
Carina Hagervald	Ledamot	2019
Elin Sundequist	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter

Stefan Jönsson	Suppleant	2019
Mats Björklund	Suppleant	2019
Pierre Kullberg	Suppleant	
	Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Lennart Gustafsson	Förtroendevald revisor	2019
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019

Internrevisorssuppleanter

Stefan Ericsson	2019
-----------------	------

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Stämman väntar på beslut om utnämning
Gustav Morin	2019
Carl-Johan Tiderius	2019
Lennart Gustafsson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 2 450 000kr i övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har dessutom installerat ett system för individuell mätning av el, vilket medför lägre kostnader för de boende.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

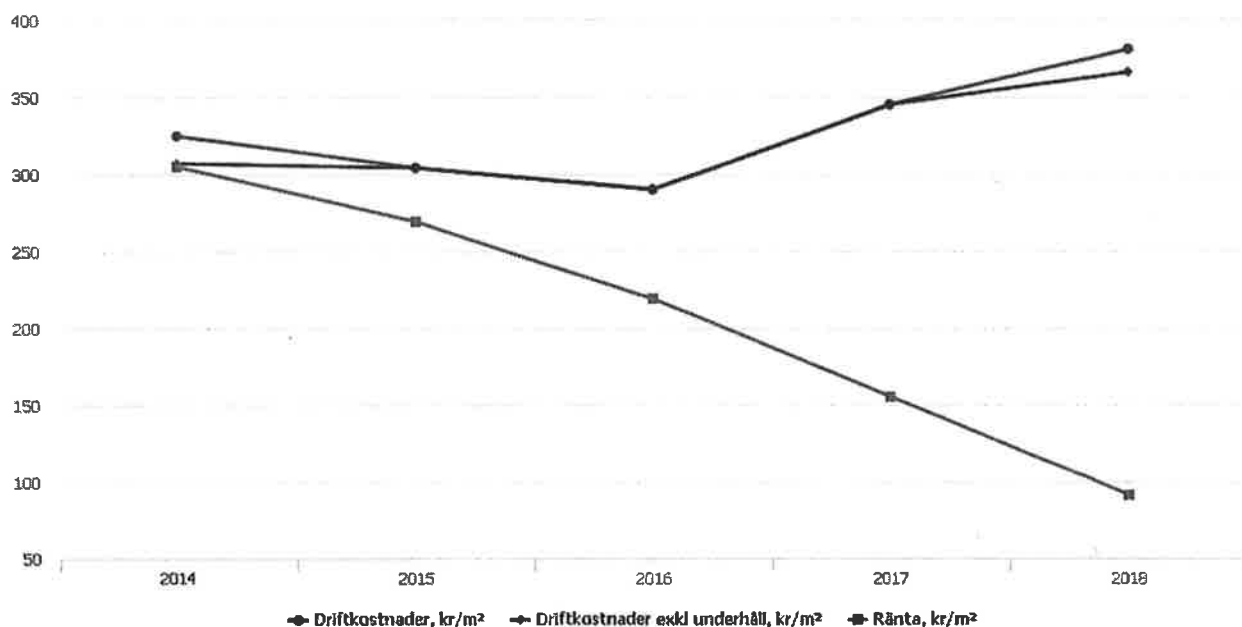
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 238	4 284	4 235	4 152	4 087
Årets resultat	99	87	-187	-545	-879
Resultat exklusive avskrivningar	1 454	1 417	1 143	786	444
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 020	971	718	340	-2
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	80	82	78	82	82
Balansomslutning	158 860	161 059	162 969	163 430	164 344
Soliditet %	74	72	72	72	71
Likviditet %	78	164	199	159	157
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	714	714	714	700	686
Driftkostnader, kr/m ²	381	337	290	304	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	366	337	290	304	307
Ränta, kr/m ²	91	155	219	269	305
Underhållsfond, kr/m ²	730	650	568	489	407
Lån, kr/m ²	7 541	7 994	8 355	8 438	8 512
Skuldkvot %	9,31	9,76	10,33	10,64	10,88



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	116 562 000	3 522 984	-3 407 848	86 677
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			86 677	-86 677
Reservering underhållsfond		434 000	-434 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-77 531	77 531	
Årets resultat				99 422
Vid årets slut	116 562 000	3 879 453	-3 677 640	99 422

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 321 171
Årets resultat	99 422
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-434 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 531
Summa	-3 578 218

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 3 578 218**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 237 758	4 284 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 856	157 486
Summa rörelseintäkter		4 392 614	4 441 814
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 064 612	-1 824 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 192	-289 420
Personalkostnader	Not 6	-81 120	-83 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 354 183	-1 330 558
Summa rörelsekostnader		-3 815 107	-3 528 081
Rörelseresultat		577 507	913 733
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 656	10 212
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 351	5 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-491 092	-842 701
Summa finansiella poster		-478 085	-827 056
Resultat efter finansiella poster		99 422	86 677
Årets resultat		99 422	86 677

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	157 306 792	158 629 160
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	220 815	16 380
Summa materiella anläggningstillgångar		157 527 607	158 645 540
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		111 000	111 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		111 000	111 000
Summa anläggningstillgångar		157 638 607	158 756 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	273	70
Övriga fordringar	Not 13	108 398	33 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	181 145	176 468
Summa kortfristiga fordringar		289 816	209 540
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	931 770	2 092 680
Summa kassa och bank		931 770	2 092 680
Summa omsättningstillgångar		1 221 585	2 302 220
Summa tillgångar		158 860 192	161 058 760

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 562 000	116 562 000
Fond för yttre underhåll		3 879 453	3 522 984
Summa bundet eget kapital		120 441 453	120 084 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 677 640	-3 407 848
Årets resultat		99 422	86 677
Summa fritt eget kapital		-3 578 218	-3 321 171
Summa eget kapital		116 863 236	116 763 813
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 437 500	42 887 500
Summa långfristiga skulder		40 437 500	42 887 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	450 000	450 000
Leverantörsskulder		353 765	216 276
Skatteskulder		242 708	190 686
Övriga skulder	Not 17	52 552	2 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	460 431	547 855
Summa kortfristiga skulder		1 559 457	1 407 447
Summa eget kapital och skulder		158 860 192	161 058 760

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	99 422	86 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	-1 354 183	-1 330 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 453 606	-1 417 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-80 276	-123 020
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	152 010	-37 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 525 340	1 257 003
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	- 236 250	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 236 250	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 450 000	-1 959 553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 450 000	-1 959 553
Årets kassaflöde	- 1 160 910	- 702 550
Likvidamedel vid årets början	2 092 680	2 795 230
Likvidamedel vid årets slut	931 770	2 092 680

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
Övervakningssystem	Linjär	5
Individuell mätning av el	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 870 432	3 870 392
Hyrer, garage	412 740	413 936
Hyses- och avgiftsbortfall, garage (Avser 2018 och 2017 års bortfall)	-98 549	0
Elavgifter	53 135	0
Summa nettoomsättning	4 237 758	4 284 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	146 520	146 520
Övriga ersättningar	8 157	6 048
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	18
Övriga rörelseintäkter	0	4 900
Summa övriga rörelseintäkter	154 856	157 486

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-77 531	0
Reparationer	-240 150	-186 379
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 168	-120 503
Försäkringspremier	-52 549	-50 047
Kabel- och digital-TV	-187 947	-190 340
Återbäring från Riksbyggen	4 870	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 055	0
Serviceavtal	-11 356	-4 301
Obligatoriska besiktningar	-54 231	-116 762
Snö- och halkbekämpning	-19 964	-10 115
Förbrukningsinventarier	-17 054	-12 170
Vatten	-110 570	-111 116
Fastighetsel (Sedan installationen av den individuella mätningen av el ingår medlemmarnas el-förbrukning i denna posten)	-332 453	-177 860
Uppvärmning	-567 743	-572 616
Sophantering och återvinning	-53 657	-73 768
Förvaltningsarvode drift	-214 053	-203 630
Summa driftkostnader	-2 064 612	-1 824 409

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-273 090	-249 131
Lokalkostnader	0	-2 160
IT-kostnader	-6 444	-2 369
Arvode, yrkesrevisor	-7 670	-7 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 015	-7 199
Kreditupplysningar	-1 663	-1 387
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 827	-9 303
Kontorsmateriel	-451	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 108	-3 559
Bankkostnader	-2 086	-1 416
Övriga externa kostnader	-6 788	-5 896
Summa övriga externa kostnader	-315 192	-289 420

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-57 501	-56 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 999	-6 999
Övriga personalkostnader	-480	0
Sociala kostnader	-16 140	-19 895
Summa personalkostnader	-81 120	-83 694

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 322 368	-1 322 368
Avskrivning Installationer	-31 815	-8 190
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 354 183	-1 330 558

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 339	5 432
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	0
Övriga ränteintäkter	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 351	5 433

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-489 476	-842 468
Övriga räntekostnader	-1 616	-233
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-491 092	-842 701

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 198 989	150 198 989
Mark	14 500 000	14 500 000
	164 698 989	164 698 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 698 989	164 698 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 069 829	-4 747 461
	- 6 069 829	- 4 747 461
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 322 368	-1 322 368
	- 1 322 368	- 1 322 368
	- 7 392 197	- 6 069 829
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	157 306 792	158 629 160
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	142 806 792	144 129 160
Mark	14 500 000	14 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler	2 323 000	2 323 000
	120 323 000	120 323 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	76 323 000	76 323 000
varav mark	44 000 000	44 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installationer	91 973	91 973
	91 973	91 973
Årets anskaffningar		
Installationer	236 250	
	236 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 223	91 973
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-75 593	-67 403
	- 75 593	- 67 403
Årets avskrivningar		
Installationer	-31 815	-8 190
	- 31 815	- 8 190
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-107 408	-75 593
	- 107 408	- 75 593
Restvärde enligt plan vid årets slut	220 815	16 380
Varav		
Installationer	220 815	16 380

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	75 898	502
Övriga kortfristiga fordringar	32 500	32 500
Summa övriga fordringar	108 398	33 002

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 305	52 549
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 897	0
Förutbetald vattenavgift	0	10 251
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 536	47 033
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 315	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 092	66 634
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 145	176 468



Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	642 426	640 087
Transaktionskonto	289 343	1 452 593
Summa kassa och bank	931 770	2 092 680

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	40 887 500	43 337 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	40 437 500	42 887 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,86%	2019-09-30	9 800 000,00	0,00	0,00	9 800 000,00
NORDEA	0,86%	2019-09-30	9 887 500,00	0,00	2 000 000,00	7 887 500,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-03-01	12 875 000,00	0,00	0,00	12 875 000,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-06-01	10 775 000,00	0,00	450 000,00	10 325 000,00
Summa			43 337 500,00	0,00	2 450 000,00	40 887 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 38 637 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	50 794	0
Mottagna depositioner	600	600
Skuld för moms	1 088	1 555
Skuld sociala avgifter och skatter	0	165
Avräkning hyror och avgifter	70	310
Summa övriga skulder	52 552	2 630

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 952	19 732
Upplupna räntekostnader	52 216	9 868
Upplupna elkostnader	21 766	15 484
Upplupna värmekostnader	81 642	83 421
Upplupna kostnader för renhållning	2 614	2 614
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
Upplupna styrelsearvoden	57 500	56 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 335	15 848
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 407	337 089
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 431	547 855

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	51 503 000	51 503 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

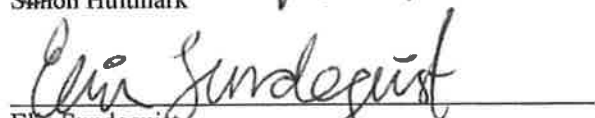


Styrelsens underskrifter

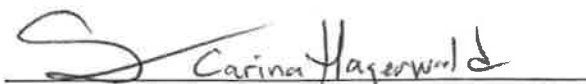
LUND 20190319
Ort och datum


Mattias Lindmark

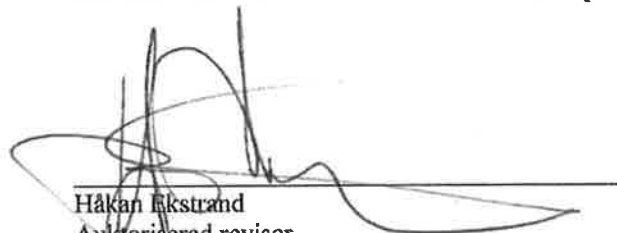

Simon Hultmark


Elin Sundequist

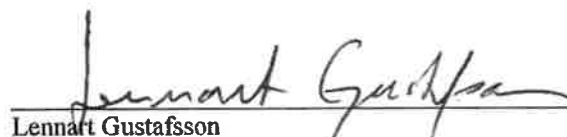

Claes Axelsson


Carina Hagerwald

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-03-25


Lennart Gustafsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Margreterdal
i Lund

Org.nr 769610-8328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Margreterdal i Lund för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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 RB BRF Margreterdal i Lund för räkenskapsåret 2018 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

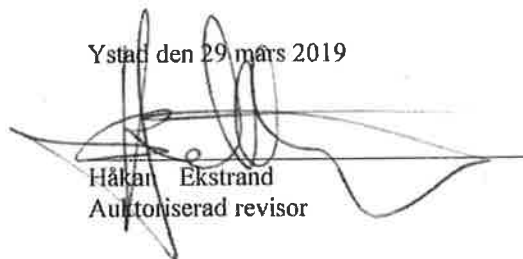
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

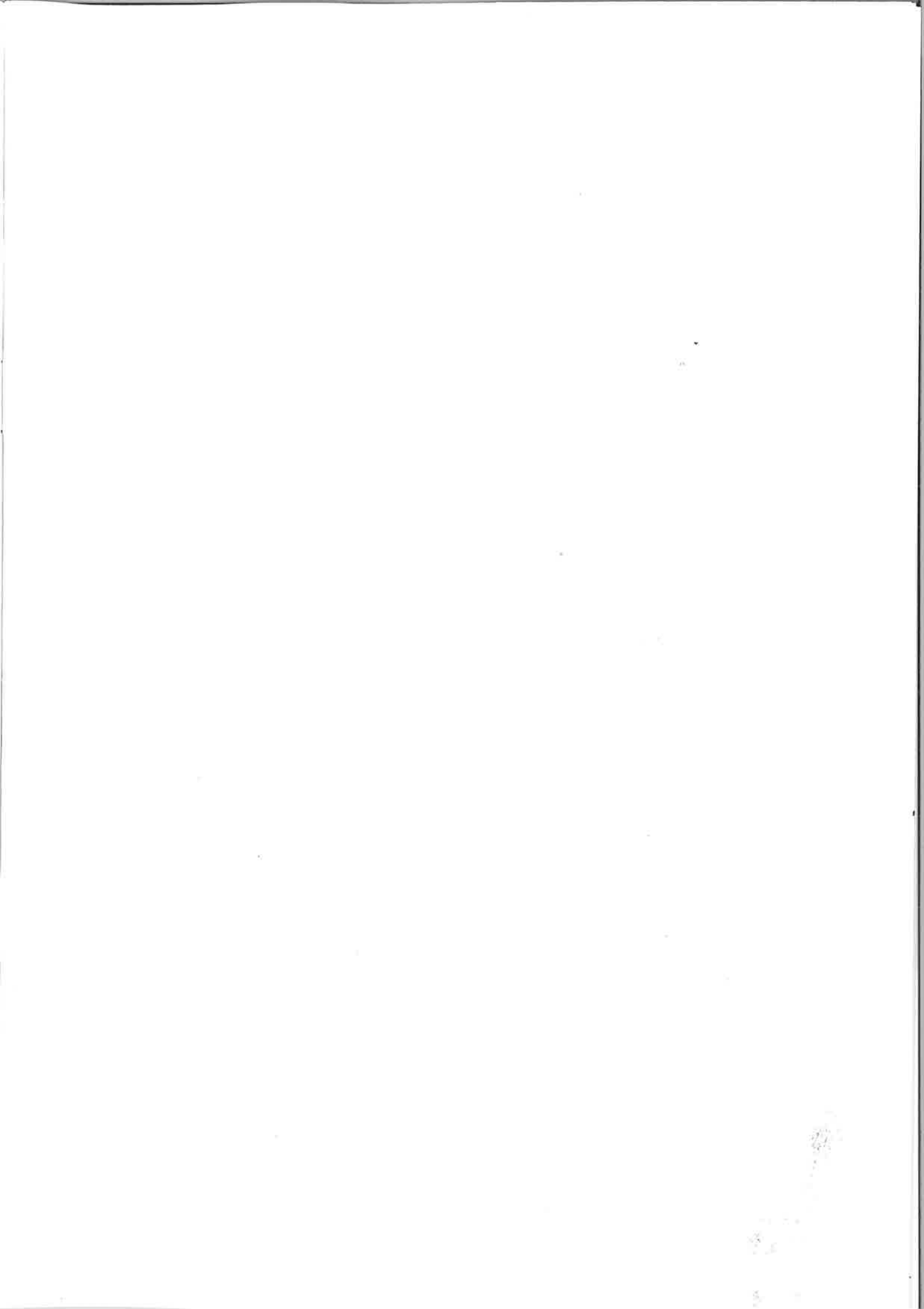
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 29 mars 2019



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



RB BRF Margretdal i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Margretdal i Lund 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