

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

m

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2008. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Stinsen 1, Rallaregatan 2 A-D i Lund som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Tomtareal 2 994 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 26 juni 2006.

Årsstämma hölls den 14 maj 2018. På stämman deltog 14 medlemmar varav en genom fullmakt. Röstberättigade var 14.

Styrelsens sammansättning, efter stämman 2018, har varit:

Ordförande	Erik Romhagen	vald till 2020
V Ordförande	Ante Nilsson	vald till 2019
Ledamot	Alexander Francke	vald till 2020
Ledamot	Evelina Valldor	vald till 2020
Ledamot	Jesper Wahlqvist	vald till 2019

Suppleant	Gustav Warnström	vald till 2020
Suppleant	Oscar Leo	vald till 2020
Suppleant	Teo Nilsson	vald till 2020
Suppleant	Samuel Allvin	vald till 2019
Suppleant	Emma Argéus	vald till 2019

Ledamöter i tur att avgå är Ante Nilsson och Jesper Wahlqvist. Suppleanter i tur att avgå är Samuel Allvin och Emma Argéus.

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda möten.

Valberedningen har bestått av Cecilia Brunnström, Marko Scholze, Hanna Sturesson och Simon Larsson.

Revisor är Svante Berglund och revisorssuppleant Amanda Allvin.

Föreningens fastighet som byggdes 1946 består av 1 bostadshus med 4 trapphus och omfattar 40 lägenheter. Total lägenhetsyta 2 277 kvm. I fastigheten finns 2 hyreslägenheter; nummer 010 och 201. Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st	1 r o k
16 st	2 r o k
16 st	3 r o k

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör:	Avtalstyp:
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Energiförsörjning Sverige	El
MINOL	Elavläsning
Lunds Energi – Krafringen	Elnät
Klågerups Mark & Fastighetsservice AB	Fastighetsservice
Lunds Energi – Krafringen	Fjärrvärme
Lunds kommun	Gaturenhållning
Inspecta	Hiss-kontroll
OTIS	Hiss-service
ComHem	Kabel-TV
Lunds kommun	Sophantering
Emis Fastighetsservice i Skåne	Städning
Telenor	Telefoni
VA Syd	Vatten
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Ömangruppen	Värme/Ventilation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut hade föreningen 64 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse skett.

Företagets säte är Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Styrelsens underhållsplan, som togs fram under 2010 av en utomstående konsult, uppdateras löpande och ligger till grund för planering av underhållsåtgärder.
- * Expertutlåtande angående taket samt offert har inhämtats och taket förväntas hålla i enlighet med underhållsplanen förutom smärre underhållsarbete.
- * Offert angående renovering av hissarna har inhämtats.
- * Ny städentreprenör har upphandlats.
- * Räntan för föreningens lån har omförhandlats.
- * Boende har löpande fått information via utskick av Rallarens Medlemsinformation.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan med delredovisning baserad på 10 år

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan baserad på 10 år. Belopp avser tusental kr. Avsättning för perioden 350 000 kr/år = 150 kr/kvm och år.

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

Underhållsplan 11 år uppdaterad 2017-11-09

Åtgärder planerade men ej genomförda år 2018 är flyttade till år 2019.

Byggnadsdel	Senast utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mark		2							14	44	
Fasader 1945						197					
Balkonger	1993			14		11					
Fönster	1993	92				211					
Yttertak	1945	210									
Trapphus	2015										
Hiss	1993	836									
Lägenheter											
Gemensamhet:											
tvätt, källare	1993/										
soprum	2009	121		30	63	30	208				
Värme och	1993										
ventilation	2009	349	821			53	34		50	88	3
Total kostnad		1 610	821	44	63	502	242	0	64	132	3

Medlemsinformation

Den genomsnittliga avgiften för Brf lägenheterna var under räkenskapsåret ca 715 kr/kvm.

Vid upprättande av budget för 2019 beslutades om en höjning av årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2019.

Genomsnittsavgiften är därefter 729 kr/kvm.

Styrelsens slutord

Vi kan konstatera att arbetet har lett till att föreningen har en god ekonomi och fastigheten är i gott skick.

Avgiften har höjts för att täcka kostnadsökningar och bygga upp föreningens underhållsfond vilket borgar för en gynnsam avgiftsnivå på lång sikt.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 835	1 829	1 878	1 795
Resultat efter finansiella poster	170	-6	205	-120
Soliditet (%)	91	91	80	79
Balansomslutning	46 261	46 146	46 711	47 123
Kassalikviditet (%)	342	221	269	287
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	715	701	695	682
Fond för yttre underhåll	1 421	1 136	808	630
Skuld kr per kvm BOA	1 641	1 658	3 869	4 146

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 811 819	5 072 372	1 136 257	-997 208	-5 847
Resultatdisp enl stämmobeslut	0	0	0	-5 847	5 847
Avsättning till underhållsfond	0	0	350 000	-350 000	0
Ianspråkt. av underhållsfond	0	0	-65 698	65 698	0
Årets resultat					169 864
Belopp vid årets utgång	36 811 819	5 072 372	1 420 559	-1 287 357	169 864

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-1 287 357

Årets resultat

169 864

-1 117 493

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond

350 000

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll

-73 625

Balanseras i ny räkning

-1 393 868

-1 117 493

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

W

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 835 376	1 828 532
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 835 376	1 828 532
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 105 494	-1 206 739
Övriga externa kostnader		-40 913	-59 296
Personalkostnader	4	-118 997	-148 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-369 876	-369 876
Summa rörelsekostnader		-1 635 280	-1 784 293
Rörelseresultat		200 096	44 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-30 232	-50 087
Summa finansiella poster		-30 232	-50 086
Resultat efter finansiella poster		169 864	-5 847
Resultat före skatt		169 864	-5 847
Årets resultat		169 864	-5 847

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

BALANSRÄKNING

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

44 750 003

45 106 163

Inventarier, verktyg och installationer

6

82 269

95 985

Summa materiella anläggningstillgångar

44 832 272

45 202 148

Summa anläggningstillgångar

44 832 272

45 202 148

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

7

13 129

8 327

Summa kortfristiga fordringar

13 129

8 327

Kassa och bank

Kassa och bank

8

1 415 713

935 266

Summa kassa och bank

1 415 713

935 266

Summa omsättningstillgångar

1 428 842

943 593

SUMMA TILLGÅNGAR

46 261 114

46 145 741

BALANSRÄKNING

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		36 811 819	36 811 819
Upplåtelseavgifter		5 072 372	5 072 372
Fond för yttre underhåll		1 420 559	1 136 257
Summa bundet eget kapital		43 304 750	43 020 448

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 287 357	-997 208
Årets resultat		169 864	-5 847
Summa ansamlad förlust		-1 117 493	-1 003 055

Summa eget kapital

42 187 257 42 017 393

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 655 772	3 701 049
Summa långfristiga skulder		3 655 772	3 701 049

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	81 160	73 608
Leverantörsskulder		64 518	86 938
Skatteskulder		904	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	271 503	266 729
Summa kortfristiga skulder		418 085	427 299

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 261 114 46 145 741

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad

100

Inventarier, verktyg och installationer

5 och 10

Ingen avskrivning på mark.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2018

2017

Årsvgift bostäder

1 583 964

1 509 615

Hyror bostäder

135 240

157 780

Hysesintäkter lokaler

23 908

23 711

Intäkter el

83 969

125 692

Övriga intäkter

8 295

11 734

1 835 376

1 828 532

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

2 018

2 017

Fastighetsskötsel

79 939

105 486

Snöröjning

9 388

5 113

Drifts- och serviceavtal

5 742

23 867

Städning

17 825

29 997

Telefon port-hiss

6 065

5 927

Löpande underhåll

83 202

116 082

El och uppvärmning

479 993

519 714

Vatten

76 495

72 400

Renhållning

63 726

58 780

Fastighetsförsäkring

11 553

11 269

Kabel TV

35 591

34 890

Internetanslutning

37 909

37 430

Förvaltningskostnad

64 057

66 976

Fastighetsskatt

53 990

53 110

Periodiskt underhåll

73 625

65 698

Hissbesiktning

6 394

0

1 105 494

1 206 739

Not 4 Personal

2018

2017

Löner, ersättningar m.m.

Löner och ersättningar

93 050

114 326

Sociala kostnader

25 947

34 056

Summa

118 997

148 382

2017 års kostnad avser även del av styrelsearvode 2016.

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	46 930 908	46 930 908
	Utgående anskaffningsvärden	46 930 908	46 930 908
	Ingående avskrivningar	-1 824 745	-1 468 585
	Årets avskrivningar	-356 160	-356 160
	Utgående avskrivningar	-2 180 905	-1 824 745
	Redovisat värde	44 750 003	45 106 163
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	14 600 000	14 600 000
	Byggnader	19 251 000	19 251 000
		33 851 000	33 851 000
	Fastigheten har värdeår 1975.		
	Bokfört värde mark 13 052 186 kr.		
	Värdet ingår i anskaffningsvärdet.		
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	271 625	271 625
	Utgående anskaffningsvärden	271 625	271 625
	Ingående avskrivningar	-175 640	-161 924
	Årets avskrivningar	-13 716	-13 716
	Utgående avskrivningar	-189 356	-175 640
	Redovisat värde	82 269	95 985
Not 7	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	13 129	8 327
		13 129	8 327
Not 8	Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea, transaktionskonto	1 415 713	935 266
		1 415 713	935 266

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

NOTER**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea Hypotek	3978 85 02903	0,72%	rörlig	<u>3 736 932</u>	<u>81 160</u>
				3 736 932	81 160
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 655 772
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 331 132

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31****2017-12-31**

Upplupna sociala avgifter	31 263	29 543
Upplupna utgiftsräntor	4 858	4 634
Förutbetalda hyresinkomster	70 697	69 357
Övriga interimsskulder	<u>164 685</u>	<u>163 195</u>
	271 503	266 729

Övriga noter**Not 11 Ställda säkerheter****2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar	18 097 000	18 097 000
------------------------	------------	------------

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

NOTER

Lund 16/4 2019

Erik Romhagen



Evelina Valldor



Alexander Francke



Jesper Wahlqvist

Ante Nilsson



Min revisionsberättelse har lämnats den

16/4 2019



Svante Berglund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rallaren, org.nr 769614-6724

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rallaren för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2018 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Rallaren för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 15 april 2019

Svante Berglund
Aukt revisor emeritus

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

Intäkt

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Skuld

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00