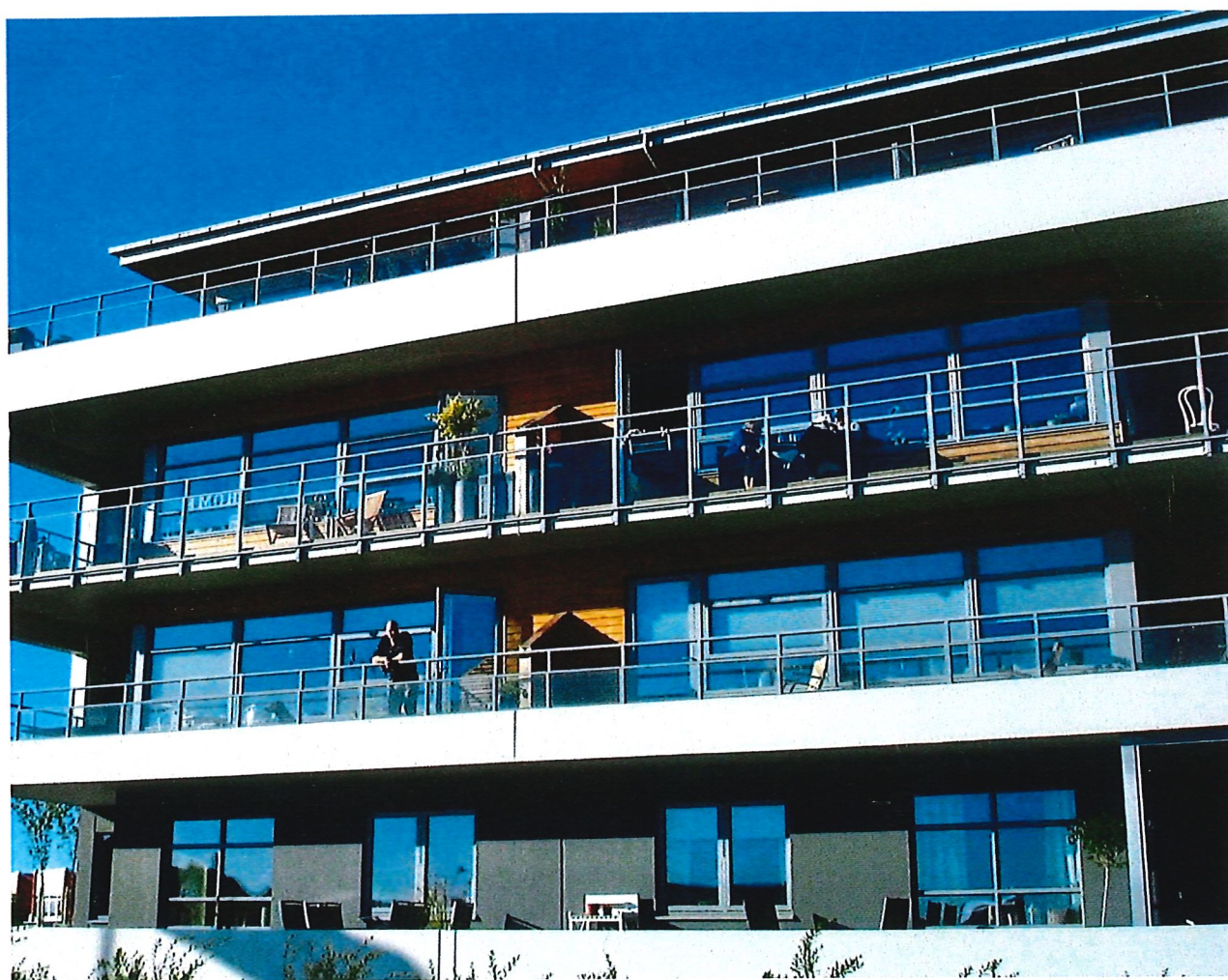


Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Snäckan i Lund
Org nr: 769617-7034





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



BT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Snäckan i Lund
för härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-07 och nuvarande stadgar antogs på årsstämman 2018-05-28.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 72 tkr bättre än föregående år beroende på lägre kostnader för räntor samt underhåll och investeringar i utemiljö.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade kostnader för underhåll samt snö- och halkbekämpning. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år på grund av lägre genomsnittsränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 353 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckan 1 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Munins väg 10-12 Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

4

245

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	10	4	28

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
14	16

Total tomtarea	4 816 m ²
Total bostadsarea	2 205 m ²

Årets taxeringsvärde	52 689 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 400 000 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 är delaktig i gemensamhetsanläggningen Lund Snäckan GA:1 tillsammans med Lunds Kommunala Fastighetsbolag (LKF) som äger grannfastigheten Snäckan 2. Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen omfattar en körväg.

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 55 tkr och planerat underhåll för 31 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.

Föreningen fastsällde sin underhållsplan 2016 och då beräknades den genomsnittliga underhållskostnaden att uppgå till 233 tkr för de kommande 30 åren. Avsättningsbeloppet räknas upp med 2 % årligen för att kompensera för inflationen.

Efter uppräknig 2019 uppgår föreningens genomsnittliga underhållskostnad till 247 tkr (112 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 247 tkr (112 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2015	OVK i samtliga lägenheter
Huskropp utvändigt	2015	Grind och låscylindrar
Mark	2016	Markarbete vid grillplats
Garage	2016	Elinstallationer
Balustrader	2017	Inplåtning
Porttelefoner	2018	Byte av system
Armaturer och stolpbelysning	2018	Byte till LED lampor

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Armaturer i källare	31 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Nordqvist	Ordförande	2021
Bo Jönsson	Sekreterare	2020
Dennis Göransson	Ledamot	2020
Frida Lundgren	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Karlsson	Suppleant	2020
Kobra Hassan-Poor	Suppleant	2020
Patrik Magnusson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christine Forsberg	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft en avgiftsfrimånad i december.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m²/år.

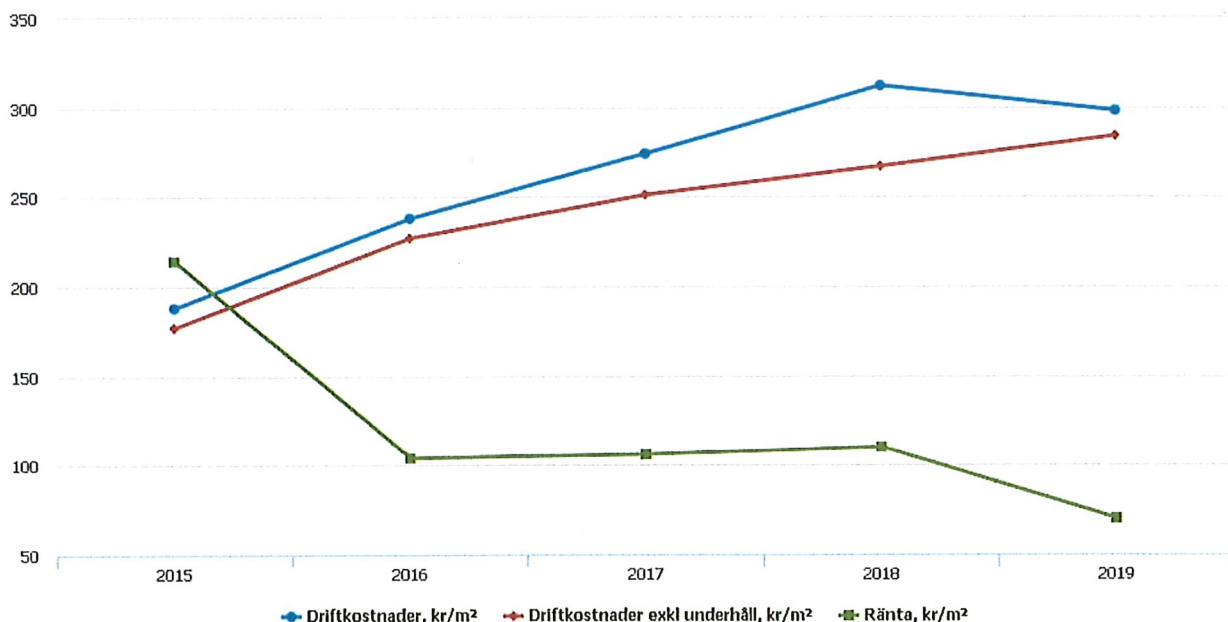
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Styrelsen har beslutat om en ekonomisk strategi enligt följande:

1. Föreningens lån hålles över tid på konstant nivå
2. Avsättning till UH-fonden sparas ej i kassa utan går till amortering
3. Vid UH-arbete tas nya lån inom ramen för UH-fonden.
4. Styrelsen avser inte i dagsläget att genomföra några avgiftssänkningar.
5. Vid stor överlikviditet kan styrelsen besluta om avgiftsfria månader.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 462	1 570	1 579	1 600	1 766
Resultat efter finansiella poster	-202	-275	-113	19	75
Årets resultat	-202	-275	-113	19	75
Resultat exkl. avskrivningar	353	281	443	574	606
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	106	39	218	342	301
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	112	110	102	105	138
Balansomslutning	67 427	67 835	68 204	68 969	69 694
Soliditet %	69	69	69	69	68
Likviditet %	119	99	62	131	118
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661*	661	661	674	749
Driftkostnader, kr/m ²	286	312	274	238	188
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	272	267	251	227	177
Ränta, kr/m ²	70	110	106	104	214
Underhållsfond, kr/m ²	545	447	382	303	209
Lån, kr/m ²	9 161	9 274	9 332	9 660	9 978
Skuldkvot %	13,05	12,33	12,29	12,62	11,82



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter samt hyresintäkter för garage och p-platser 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.

*Föreningen har i december haft en avgiftsfri månad, därför skiljer sig Årsavgifterna i Not 1 från nyckeltalet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 225 000	985 983	-946 521	-274 505
Disposition enl. årsstämmobeslut			-274 505	274 505
Reservering underhållsfond		247 000	-247 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-30 719	30 719	
Årets resultat				-228 853
Vid årets slut	47 225 000	1 202 264	-1 437 307	- 228 853

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 221 026
Årets resultat	-228 853
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-247 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 719
Summa	-1 666 160

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 666 160
--	--------------------

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	1 461 545	1 569 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 779	88 712
Summa rörelseintäkter		1 548 324	1 658 592
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-630 322	-688 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 483	-400 589
Personalkostnader	Not 6	-66 497	-49 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 744	-555 744
Summa rörelsekostnader		-1 601 047	-1 693 640
Rörelseresultat		-52 723	-35 048
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 032	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		347	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 099	-243 550
Summa finansiella poster		-149 720	-239 457
Resultat efter finansiella poster		-202 443	-274 505
Årets resultat		-202 443	-274 505




Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	66 745 035	67 300 779
Summa materiella anläggningstillgångar		66 745 035	67 300 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		66 787 035	67 342 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 180
Övriga fordringar		257	214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 525	116 773
Summa kortfristiga fordringar		82 782	121 167
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	557 562	371 037
Summa kassa och bank		557 562	371 037
Summa omsättningstillgångar		640 344	492 204
Summa tillgångar		67 427 379	67 834 983




Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 225 000	47 225 000
Fond för yttre underhåll		1 202 264	985 983
Summa bundet eget kapital		48 427 264	48 210 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 437 307	-946 521
Årets resultat		-202 443	-274 505
Summa fritt eget kapital		-1 639 750	-1 221 026
Summa eget kapital		46 787 514	46 989 957
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 100 000	20 350 000
Summa långfristiga skulder		20 100 000	20 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		116 633	108 675
Skatteskulder		46 918	37 128
Övriga skulder		165	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	276 149	249 223
Summa kortfristiga skulder		539 865	495 027
Summa eget kapital och skulder		67 427 379	67 834 983




Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-202 443	-274 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	555 744	555 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	353 302	281 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	38 386	-7 346
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	44 838	5 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	436 526	279 411
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-100 000
Årets kassaflöde	186 526	179 411
Likvida medel vid årets början	371 037	191 626
Likvida medel vid årets slut	557 563	371 037




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 aviserar 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
Miljöhus	Linjär	20
Sedummatta	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	1 339 395	1 457 028
Hyrer, garage	84 000	84 000
Hyrer, p-platser	38 400	37 994
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	0
Rabatter	0	-9 142
Summa nettoomsättning	1 461 545	1 569 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	75 396	81 496
Överlåtelse- och pantavgifter	10 128	7 033
Fakturerade kostnader	180	180
Öresavrundningar	0	3
Övriga rörelseintäkter	1 075	0
Summa övriga rörelseintäkter	86 779	88 712



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-30 719	-99 134
Reparationer	-54 620	-41 013
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 186	-18 718
Samfällighetsavgifter	-3 945	-3 858
Försäkringspremier	-24 618	-21 452
Kabel- och digital-TV	-81 984	-81 984
Återbäring från Riksbyggen	5 000	4 125
Obligatoriska besiktningar	-14 059	-13 934
Snö- och halkbekämpning	-29 439	-56 606
Förbrukningsinventarier	-7 200	-16 865
Vatten	-65 732	-56 346
Fastighetsel	-44 503	-41 119
Uppvärmning	-214 264	-202 926
Sophantering och återvinning	-30 100	-27 811
Trädgård	-5 953	-10 482
Summa driftkostnader	- 630 322	-688 123




Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-318 337	-313 964
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-7 188
Övriga förvaltningskostnader	-5 380	-12 810
Kreditupplysningar	-225	-825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 605	-9 330
Kontorsmateriel	-2 275	-2 814
Tidskrifter och facklitteratur	-1 007	-1 007
Medlems- och föreningsavgifter	-1 176	-1 176
Bankkostnader	-1 990	-2 260
Övriga externa kostnader	-2 925	-49 215
Summa övriga externa kostnader	-348 483	-400 589

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-41 400	-37 800
Sammanträdesarvoden	-5 100	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Utbildning	-5 700	0
Sociala kostnader	-13 298	-10 385
Summa personalkostnader	-66 497	-49 184

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-531 597	-531 597
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 147	-24 147
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-555 744	-555 744

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelsägande i Riksbyggen intresseförening	4 032	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 032	4 032



Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 950 000	62 950 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	303 969	303 969
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 253 969	70 253 969

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 880 749	-2 349 511
Tillkommande utgifter	-72 441	-48 294
	-2 953 190	-2 397 445*
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-531 597	-531 957
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-24 147	-24 147
	-555 744	-555 744
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 508 934	-2 953 190*
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 745 035	67 300 779*

Varav

Byggnader	5 953 766	60 069 251
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	207 381	231 528

*Siffrorna skiljer sig mot föregående år på grund av felaktigheter i 2017 års siffror i not 9 i årsredovisningen 2018 vilket genererade släp fel.

Taxeringsvärden

Bostäder	51 800 000	46 400 000
Totalt taxeringsvärde	52 689 000	46 400 000
varav byggnader	29 508 000	29 000 000
varav mark	23 181 000	17 400 000
varav lokaler (garage)	889 000	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
84 garantikapital bevis á 500 kr i Riksbyggen intresseförening	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000




Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 232	24 618
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 469	78 491
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 664	13 664
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 160	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 525	116 773

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	103 343	102 997
Transaktionskonto i Swedbank	454 220	268 040
Summa kassa och bank	557 562	371 037

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	20 200 000	20 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 100 000	20 350 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,93%	2019-05-29	3 750 000,00	-3 700 000,00	50 000,00	0,00
NORDEA	0,93%	2019-11-13	6 700 000,00	-6 550 000,00	150 000,00	0,00
NORDEA	0,81%	2020-05-29	0,00	3 700 000,00	50 000,00	3 650 000,00
NORDEA	0,93%	2020-09-16	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,95%	2022-10-19	0,00	6 550 000,00	0,00	6 550 000,00
Summa			20 450 000,00	0,00	250 000,00	20 200 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 700 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 907	14 296
Upplupna räntekostnader	12 573	34 250
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 260	0
Upplupna elkostnader	3 887	3 824
Upplupna värmekostnader	28 803	28 291
Upplupna kostnader för renhållning	2 424	2 362
Upplupna revisionsarvoden	6 563	6 563
Upplupna styrelsearvoden	47 499	46 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 388	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	137 846	108 450
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 149	249 223

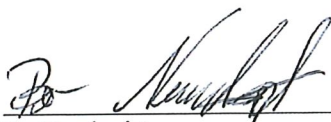
Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 725 000	22 725 000



Styrelsens underskrifter

200320 LUND

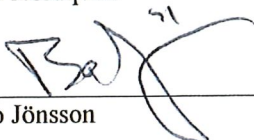
Ort och datum



Bo Nordqvist



Dennis Göransson



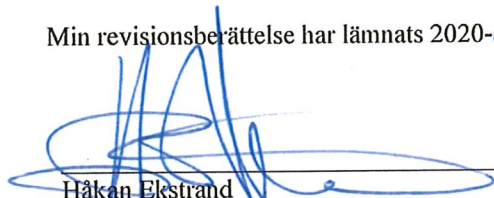
Bo Jönsson



Frida Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020-03-25



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB



Anne Heggen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Snäckan i Lund

Org.nr 769617-7034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Snäckan i Lund 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 RB BRF Snäckan i Lund 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

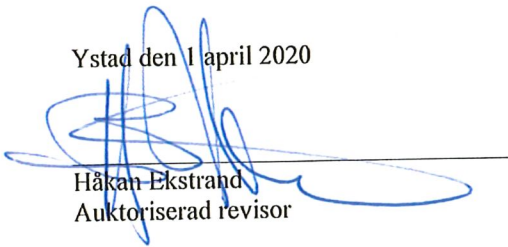
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 1 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 skuldtynad 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.

Arsavgift

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.



RB BRF Snäckan i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Snäckan 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

