

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen BRF Lundsbrunnshus 1
Org nr: 716410-4411



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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Lundsbrunnshus 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18.

Föreningen har sitt säte i Götene kommun.

Jämfört med föregående år så är årets resultat betydligt lägre. Förändringen beror främst på högre reparations- och underhållskostnader. Resultatet är även lägre än budgeten för året och det beror på reparationskostnaderna. De största posterna avser tätning av fasaden för att hålla ute skadedjur samt ett elfel på den gemensamma belysningen i december 2019.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 576% till 377%.

I resultatet ingår avskrivningar med 80 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 79 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Guttorp 1:198 och 6:10 i Götene kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 12 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Ledsjövägen 20 A-C i Lundsbrunn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	13

Total bostadsarea

796 m²

Årets taxeringsvärde	3 498 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	2 375 000 kr

Riksbyggens kontor i Lidköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Götene Farmartjänst	Fastighetsskötsel
Götene Vatten & Värme	Vatten, avlopp och renhållning
Länsförsäkringar	Försäkring
Billinge Energi	El
Boxer AB	Kabel-TV

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 82 tkr och planerat underhåll för 153 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 865 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 287 tkr (361 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 210 tkr (264 kr/kvm).

Det stora underhållsbehovet beror främst på ett kommande takbyte, f n planerat att ske år 2022. Vidare utredningar och planering av finansiering kommer ske.

Föreningens underhållsfond uppgår vid räkenskapsårets utgång till 858 tkr. Dock finns inte likvida medel motsvarande hela fonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Renovering av fasad o balkonger	2010	Byte av rötskadad panel samt målning
Byte av värmepannor	2015,2016,2017	
Byte av två fläktar	2017	
Plank	2017	
Målning lusthuset, i egen regi	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp tkr
Målning fönster, visst byte av panel	109
Plank/skärnväggar	31
Underhållsarvode	13

Planerat underhåll

	År
Träpanel, målning	2020
Dörrar trä	2020
Takbyte	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anneli Magnusson	Ordförande t 2019-10-13	
Elsa Uddéus	Ordförande fr 2019-10-14	2021
Maj-Britt Larsson	Ledamot	2021
Anita Svensson	Ledamot t 2019-10-13	
Vakant	Ledamot fr 2019-10-14	2020
Elisabeth Skoog Börjesson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Öberg	Suppleant	2020
Elsa Uddéus	Suppleant t 2019-10-13	
Christer Lundström	Suppleant fr 2019-10-14	2020
Martin Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer
Revisorcentrum i Skövde
Ansvarig revisor, Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 16 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

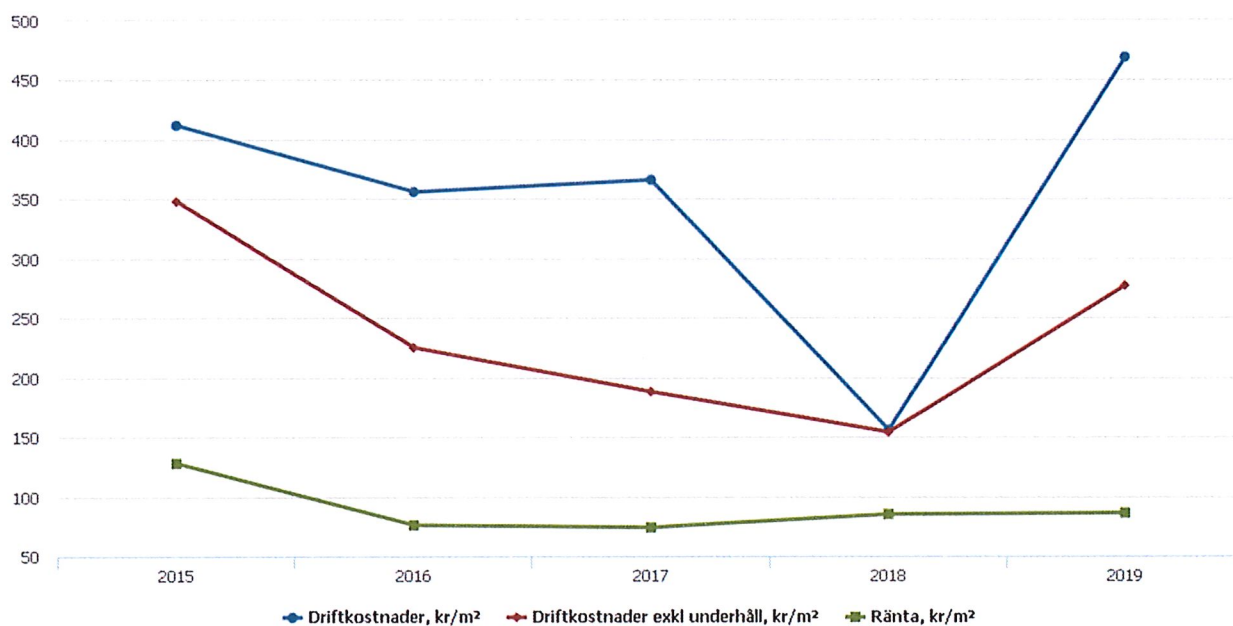
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	605	588	561	550	549
Årets resultat	-1	438	95	77	125
Resultat exklusive avskrivningar	79	518	150	132	180
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-131	318	34	16	100
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	264	251	146	146	101
Balansomslutning	4 760	4 723	4 731	4 679	4 701
Soliditet %	33	34	24	23	21
Likviditet %	377	576	238	196	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	752	730	695	682	682
Driftkostnader, kr/m ²	469	156	366	356	412
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	277	154	188	225	348
Ränta, kr/m ²	86	85	74	76	128
Underhållsfond, kr/m ²	1 078	755	506	538	523
Lån, kr/m ²	3 802	3 861	4 281	4 428	4 572



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	139 998	600 782	413 798	438 334
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			438 334	-438 334
Reservering underhållsfond		210 000	-210 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-152 751	152 751	
Årets resultat				-1 341
Vid årets slut	139 998	858 031	594 883	-1 341

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	652 133
Årets resultat	-1 341
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-210 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	152 751
Summa	593 543

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	593 543
--	----------------

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	604 665	587 509
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 415	202 721
Summa rörelseintäkter		610 080	790 230
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-373 106	-124 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 511	-76 984
Personalkostnader	Not 6	-5 241	-4 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 031	-80 031
Summa rörelsekostnader		-545 890	-286 010
Rörelseresultat		64 191	504 220
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	576	576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 387	1 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 494	-67 713
Summa finansiella poster		-65 532	-65 886
Resultat efter finansiella poster		-1 341	438 334
Årets resultat		-1 341	438 334

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 041 654	4 121 685
Summa materiella anläggningstillgångar		4 041 654	4 121 685
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		4 047 654	4 127 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	10 356	11 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	13 949	27 343
Summa kortfristiga fordringar		24 305	39 313
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	688 042	555 667
Summa kassa och bank		688 042	555 667
Summa omsättningstillgångar		712 347	594 980
Summa tillgångar		4 760 000	4 722 665



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 998	139 998
Fond för yttre underhåll		858 031	600 782
Summa bundet eget kapital		998 029	740 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		594 884	413 798
Årets resultat		-1 341	438 334
Summa fritt eget kapital		593 543	852 133
Summa eget kapital		1 591 572	1 592 913
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 979 600	3 026 400
Summa långfristiga skulder		2 979 600	3 026 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 800	46 800
Leverantörsskulder		0	21 347
Skatteskulder		1 806	0
Övriga skulder	Not 15	1 672	1 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	138 550	33 377
Summa kortfristiga skulder		188 828	103 352
Summa eget kapital och skulder		4 760 000	4 722 665

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	82
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	598 200	580 704
Hyrer, p-platser	11 160	11 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 695	-4 355
Summa nettoomsättning	604 665	587 509

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	5 117	2 713
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	8
Övriga rörelseintäkter	300	200 000
Summa övriga rörelseintäkter	5 415	202 721

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-152 751	-1 554
Reparationer	-81 561	-1 770
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 119	-7 648
Försäkringspremier	-11 535	-12 668
Kabel- och digital-TV	-16 137	-17 604
Återbäring från Riksbyggen	800	750
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 143	-468
Snö- och halkbekämpning	-16 707	-8 125
Förbrukningsmateriel och-inventarier	-149	-159
Vatten	-21 986	-25 106
Fastighetsel	-21 678	-20 616
Sophantering och återvinning	-9 312	-9 320
Fastighetsskötsel	-29 828	-20 078
Summa driftkostnader	-373 106	-124 366

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 231	-61 168
Arvode, yrkesrevisorer	-12 075	-8 606
Övriga förvaltningskostnader	-4 469	-1 887
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 117	-2 713
Medlems- och föreningsavgifter	-732	-672
Bankkostnader	-1 888	-1 938
Summa övriga externa kostnader	-87 511	-76 984

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-3 896	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-248	0
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-497	-628
Summa personalkostnader	-5 241	-4 628

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-80 031	-80 031
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-80 031	-80 031

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	576	576
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	576	576

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 601 805	4 601 805
Mark	214 864	214 864
	4 816 669	4 816 669
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 816 669	4 816 669
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-694 984	-614 953
	-694 984	-614 953
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-80 031	-80 031
	-80 031	-80 031
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-775 015	-694 984
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 041 654	4 121 685
Varav		
Byggnader	3 826 790	3 906 821
Mark	214 864	214 864
Taxeringsvärden		
Bostäder	3 416 000	2 293 000
Småhus	82 000	82 000
	3 498 000	2 375 000
Totalt taxeringsvärde	3 498 000	2 375 000
<i>varav byggnader</i>	<i>2 821 000</i>	<i>1 996 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>677 000</i>	<i>379 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Skaraborg	6 000	6 000
Summa andra långfristiga fordringar	6 000	6 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 614
Skattekonto	10 356	10 356
Summa övriga fordringar	10 356	11 970

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 017	11 535
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 808
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 467	0
Upplupen intäkt	465	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 949	27 343

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	634 828	452 876
Transaktionskonto	53 213	102 791
Summa kassa och bank	688 042	555 667

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 026 400	3 073 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 800	-46 800
Långfristig skuld vid årets slut	2 979 600	3 026 400

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,95%	2020-06-30	1 536 600,00	0,00	23 400,00	1 513 200,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,45%	2023-03-30	1 536 600,00	0,00	23 400,00	1 513 200,00
Summa			3 073 200,00	0,00	46 800,00	3 026 400,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 46 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 187 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 792 400 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 672	1 828
Summa övriga skulder	1 672	1 828

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna driftskostnader	2 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	79 011	0
Upplupna elkostnader	2 024	0
Upplupna vattenavgifter	6 081	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 793	0
Beräknat förvaltningsarvode	6 606	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	39 036	33 377
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 550	33 377

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 352 000	4 740 000

Styrelsens underskrifter

Lidköping 20200504
Ort och datum



Elsa Uddeus

Elisabet Skoog Börjesson

Elisabeth Skoog Börjesson

Lundskönn 2020 0506

Maj-Britt Larsson

Maj-Britt Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11

Revisorscentrum i Skövde AB



Staffan Jansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Lundsbrunnshus 1

Org.nr 716410-4411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Lundsbrunnshus 1 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Vårt 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Lundsbrunnshus 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Skövde den 11 maj 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

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).

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.

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.

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.

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.

Arsredovisning

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.

RBF Lundsbrunnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lundsbrunnshus 1 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

